



**HABITATIONS**  
MASKA

## ANNEXE F

### RAPPORT TRIPLE RENDEMENT FINAL PROJET 1400 SAINT-ANTOINE

Numéro FMV : 17541

Nom du demandeur principal : Les Habitations Maska

Contact principal : Monsieur David Bousquet, président

Coordonnées du contact principal :

1. Adresse postale : 1925, avenue Pratte, Saint-Hyacinthe (Québec) J2S 8R7
2. Téléphone : 450-518-1363
3. Télécopieur : 450-774-0781
4. Courriel : david@davidbousquet.ca

Date du rapport : 8 juin 2021

#### 1. Résumé de l'initiative

##### a. Quels étaient les objectifs de cette initiative?

L'initiative avait pour objectifs de réaliser les évaluations préliminaires et d'établir les partenariats nécessaires en vue de l'acquisition et de la réfection d'un bâtiment patrimonial construit dans les années 1880 et partiellement incendié au cours de l'été 2020 (Projet « 1400 Saint-Antoine »).

Notamment, les évaluations consistaient à estimer les coûts d'acquisition et de réfection de l'immeuble, à réaliser une évaluation de la viabilité financière du projet et à valider les besoins des résidents, des commerçants et des organismes communautaires du centre-ville de Saint-Hyacinthe en prévision de l'élaboration du programme fonctionnel et technique.

Les partenaires principaux de l'initiative étaient la Ville de Saint-Hyacinthe et le Fonds municipal Vert.

Le Projet « 1400 Saint-Antoine » consiste en l'acquisition et la réfection complète d'un bâtiment patrimonial construit dans les années 1880 et localisé dans un secteur distinctif du centre-ville de Saint-Hyacinthe, en face du marché public. L'immeuble a été grandement affecté par un incendie au cours de l'été 2020. Grâce à un étroit partenariat entre les Habitations Maska, la Ville de Saint-Hyacinthe et la Société de développement commercial du centre-ville de Saint-Hyacinthe, le projet vise l'atteinte des douze objectifs suivants :

1. La conservation et la mise en valeur d'un bâtiment patrimonial remarquable;

2. L'aménagement de 19 logements abordables répondant aux besoins critiques de la population du centre-ville de Saint-Hyacinthe (7 unités 1 ½ et 12 unités 2 ½);
  3. La relocalisation des locaux de la Société de développement commercial du centre-ville de Saint-Hyacinthe dans le local commercial situé en façade;
  4. L'amélioration du bien-être animal grâce à la fermeture d'une animalerie aux pratiques douteuses;
  5. L'aménagement de toilettes publiques;
  6. L'aménagement d'un entrepôt à l'usage des partenaires;
  7. L'aménagement d'une buanderie publique;
  8. La relocalisation des équipements mécaniques du marché public à l'intérieur de l'immeuble en vue d'une récupération de la chaleur;
  9. La relocalisation des matières résiduelles du marché public à l'intérieur de l'immeuble en vue d'une amélioration de la salubrité et de la propreté;
  10. La réduction du risque d'incendie;
  11. La rénovation d'un bâtiment incendié, vétuste et insalubre;
  12. L'amélioration appréciable de la consommation énergétique de l'immeuble et la création d'une vitrine technologique dédiée à la valorisation des bonnes pratiques en fait de rénovation écoresponsable.
- b. En comparant avec le plan initial de l'initiative, veuillez identifier les changements d'approches ou de méthodologie survenus en cours de route? Par exemple, des changements d'échéancier, coûts, personnels, etc.

Les changements survenus en cours de route sont essentiellement associés aux échéanciers bousculés par la pandémie, par la rareté de main d'œuvre et par les délais de traitement des différentes demandes faites aux partenaires potentiels. Aussi, les négociations ardues avec le propriétaire de l'immeuble dans un contexte de spéculation immobilière ont précipité les démarches d'acquisition.

Au départ, l'initiative devait débuter en octobre 2020 et se terminer en février 2021. La demande de subvention de planification auprès du Fonds municipal Vert a été officiellement transmise le 19 octobre 2020, acceptée le 3 février 2021 et annoncée le 13 mai 2021. Il fut donc nécessaire d'adapter l'échéancier du projet en fonction des délais de traitement de la demande de subvention pour éviter tout risque de déficit budgétaire.

Toutefois, la rumeur de la vente de l'immeuble à une tierce partie est venue précipiter les démarches d'évaluation des coûts d'acquisition et de réfection, de même que les négociations avec la Ville de Saint-Hyacinthe en prévision d'une transaction hâtive.

Dès le mois de décembre 2020, un mandat a été octroyé à la firme d'architectes Beaupré Michaud & Associés, une firme spécialisée en patrimoine, dans le but

de documenter l'historique et l'état du bâtiment et d'évaluer les différentes options de rénovation. Le rapport a été présenté le 17 décembre 2020 et est joint en annexe.

Considérant l'urgence d'agir et l'anticipation d'une hausse du prix de vente de l'immeuble, le conseil municipal de la Ville de Saint-Hyacinthe a décidé de procéder à son acquisition dès le début de l'année 2021 et ce, avant l'achèvement de l'ensemble des études prévues dans le cadre de l'initiative.

Une promesse d'achat a été signée le 14 avril 2021 et le conseil municipal a approuvé le projet d'acte de vente en date du 3 mai 2021. La résolution est jointe en annexe.

Ainsi, à cause du contexte, l'acquisition de l'immeuble est devenue un élément critique et les parties prenantes ont fait le choix d'en assumer les risques, convaincues par les bénéfices des retombées potentielles.

- c. Décrivez les activités effectuées favorisant la participation de la communauté lors de l'initiative?

Plusieurs rencontres ont été organisées avec des représentants d'organismes communautaires œuvrant auprès de la population du centre-ville de Saint-Hyacinthe et de personnes ayant des besoins particuliers, notamment, au sein de la Concertation maskoutaine en matière de logement.

La Concertation maskoutaine en matière de logement a été mise sur pied le 28 novembre 2019 à la suite d'une grande démarche de consultation sur le logement social et abordable initiée par le Comité Logemen'Mêle, la CDC des Maskoutains et le CISSS Montérégie-Est. Elle est composée de plus d'une vingtaine d'organismes communautaires et publics maskoutains préoccupés par les enjeux en matière de logement.

## **2. Résultats triple rendement et Recommandations**

- a. Quels étaient les résultats de l'initiative?

- i. Environnementaux, économiques et sociaux

Lorsque complété, le projet de rénovation permettra de donner une deuxième vie à l'enveloppe du bâtiment existant tout en améliorant grandement son rendement énergétique grâce aux éléments suivants :

1. Isolation des fondations, de l'enveloppe extérieure en maçonnerie et de la toiture du bâtiment;
2. Isolation des unités à l'intérieur de l'immeuble;
3. Remplacement des portes et des fenêtres;
4. Modernisation de l'éclairage;
5. Modernisation de l'alimentation électrique;

6. Implantation d'un système de chauffage central et de chauffe-eau récupérant la chaleur produite par les équipements mécaniques du marché public;
7. Implantation d'une toiture végétalisée.

Lors de la rénovation du bâtiment, l'enveloppe de maçonnerie sera entièrement conservée. L'ajout d'une toiture végétalisée permettra l'élimination d'un îlot de chaleur et la récupération de l'eau de pluie dans un secteur fortement minéralisé. Assurément, la rénovation du bâtiment permettra une réduction de plus de 25% de sa consommation énergétique actuelle.

Considérant sa localisation stratégique au cœur du centre-ville, le projet « 1400 Saint-Antoine » deviendra une vitrine exceptionnelle pour la valorisation des bonnes pratiques en matière de rénovations durables et écoresponsables dans un contexte de cadre bâti patrimonial vétuste.

#### ii. Considérations sur l'abordabilité

Puisque l'immeuble sera destiné entièrement au logement social et abordable, tous les loyers seront inférieurs à 80 % des taux médians du marché local. La rentabilité du projet sera possible grâce aux revenus de location d'espaces à la Ville de Saint-Hyacinthe et à la Société de développement commercial du centre-ville de Saint-Hyacinthe, de même que grâce aux revenus de la buanderie publique, à la réduction importante des dépenses énergétiques et aux contributions du Fonds municipal vert, de la Ville de Saint-Hyacinthe et de l'Office d'habitation des Maskoutains et d'Acton.

Puisque le projet prévoit une mutualisation des installations de chauffage, tous les occupants bénéficieront des retombées positives de l'amélioration du rendement énergétique des procédés grâce à la récupération de la chaleur.

#### iii. Recommandations

La recommandation est de procéder à la réalisation du projet, d'ici 2024, afin d'en mesurer concrètement les impacts environnementaux, économiques et sociaux.

## 8. Profil de la communauté

- a. Veuillez fournir une description de la communauté au centre de l'initiative (ex : démographie)

Saint-Hyacinthe est un centre économique d'importance situé au cœur des plus belles terres agricoles du Québec. Riche d'une longue histoire, siège institutionnel majeur et milieu de vie incomparable, Saint-Hyacinthe porte fièrement le titre de technopole agroalimentaire. En 2021, la population de la

Ville de Saint-Hyacinthe est de 57 302 habitants. Selon les plus récentes données statistiques de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, le taux d'inoccupation des logements sur le territoire de la municipalité est de 0,6%, ce qui en fait l'un des plus bas au pays.

- b. Veuillez décrire la taille et structure de l'organisme du demandeur principal et son conseil d'administration

Habitations Maska est un organisme à but non lucratif ayant pour mission d'offrir, de développer et d'administrer des logements à loyer modique et abordables dédiés spécifiquement aux personnes et familles à faible revenu et aux personnes ayant des besoins particuliers en habitation. Il administre un parc immobilier de 11 immeubles pour un total de 45 unités de logements sociaux et abordables.

Son conseil d'administration est composé de 7 membres qui œuvrent également à titre de bénévoles au sein de l'organisme puisqu'il ne compte aucun employé.

Les Habitations Maska opèrent grâce à des prêts de service offerts gracieusement par l'Office d'habitation des Maskoutains et d'Acton, par l'embauche ponctuelle de chargés de projet et par l'octroi de contrats de service à différents fournisseurs.

En 2020, le chiffre d'affaires des Habitations Maska était de 84 304\$.

## 9. L'équipe de projet

- a. Veuillez décrire brièvement qui a participé à l'élaboration de cette initiative, ainsi que leurs affiliations. Si vous êtes un fournisseur de logements abordables, veuillez inclure le personnel et les dirigeants municipaux qui ont dirigé l'élaboration de l'initiative, et tous les consultants qui ont travaillé à sa préparation.

L'équipe de projet qui a contribué à la concrétisation de l'initiative était composée des membres suivants :

- Monsieur David Bousquet, président des Habitations Maska et conseiller municipal à la Ville de Saint-Hyacinthe;
- Monsieur Jean-Claude Ladouceur, secrétaire des Habitations Maska et directeur général de l'Office d'habitation des Maskoutains et d'Acton;
- Monsieur Marc Miller, chargé de projet auprès des Habitations Maska et conseiller technique et chargé de projet en développement au Centre de services Montérégie-Est.

Aussi, l'initiative a bénéficié de la contribution de Monsieur Louis Bilodeau, directeur général de la Ville de Saint-Hyacinthe et de Monsieur Michel Tardif, directeur des finances et trésorier de la Ville de Saint-Hyacinthe, pour toutes les démarches liées à l'acquisition de l'immeuble.

- b. Y a-t-il un champion de projet dont la contribution a été cruciale à la réalisation de l'initiative? Si oui, prière d'indiquer son nom, son titre et ses coordonnées, et veuillez décrire son rôle au sein de l'initiative.

L'existence et la réalisation de l'initiative sont tributaires de la vision et de l'engagement bénévole de Monsieur David Bousquet, président des Habitations Maska et contact principal de la présente demande de subvention de planification déposée au Fonds municipal Vert.

Monsieur Bousquet a posé les fondements du projet en plus de préparer et de rédiger l'ensemble de la documentation associée à la demande d'aide financière. Il a également participé activement aux rencontres tenues dans le but de définir les besoins et assuré la liaison entre les Habitations Maska, la Ville de Saint-Hyacinthe et le Fonds municipal Vert.

## **10. Résultats et prochaines étapes**

- a. Quelles sont les prochaines étapes quant à la mise en œuvre de l'initiative?

Suite à l'obtention de la subvention et à la complétion des actions prévues, la prochaine étape est de déposer rapidement une demande d'aide financière dans le cadre de l'initiative LAD du Fonds municipal Vert afin de réaliser les différentes études permettant de démarrer concrètement le projet et obtenir l'estimation finale des coûts des travaux de rénovation :

1. Architecture – Programme fonctionnel et technique;
2. Architecture – Conception préliminaire;
3. Ingénierie – Structure;
4. Ingénierie – Mécanique;
5. Laboratoire – Analyses géotechniques;
6. Laboratoire – Évaluations environnementales, phases 1 et 2;
7. Économiste en construction - Évaluation des coûts de construction;
8. Économiste en construction – Analyse préliminaire de la faisabilité financière;
9. Arpenteur – Plan du site;
10. Analyse de la consommation d'énergie et des émissions de GES;
11. Évaluation des mesures d'améliorations énergétiques et modélisation des réductions de consommation potentielles;
12. Conception du projet pilote de récupération de la chaleur.

Dans le cas où le résultat de ces études viendrait confirmer la faisabilité et la viabilité financière du projet, une demande de subvention sera déposée au Fonds municipal Vert pour le financement d'un projet d'immobilisation dans la catégorie « rénovations ».

## 11. Leçons tirées et partage des connaissances

- a. Quelles sont les leçons tirées de l'initiative? Dans votre réponse, veuillez considérer tous les défis et obstacles surmontés, et identifiez les actions que vous auriez pris différemment.

La principale leçon que nous a enseigné l'initiative concerne la fragilité d'un projet lorsque la propriété n'est pas acquise. L'implication d'un corps public dans un projet d'acquisition immobilière augmente également les risques d'exposition à la spéculation. Il vaut donc mieux s'assurer d'avoir des droits sur la propriété avant toute publicité sur le projet.

Aussi, il est important d'avoir les ressources financières suffisantes pour pouvoir s'adapter aux délais, aux hausses de prix et à toutes les surprises pouvant surgir d'un projet complexe.

- b. Qu'est-ce qui a fonctionné particulièrement bien? Que recommanderiez-vous à d'autres organismes entreprenant des projets similaires?

La collaboration et la communication entre les parties ont été la clé du succès de l'initiative. Il est fondamental de s'entourer d'une équipe, de professionnels et de partenaires compétents, engagés et expérimentés, ce qui permet un avancement rapide et une flexibilité d'adaptation.

Il faut éviter d'éterniser les débats et les consultations qui peuvent retarder et nuire à l'avancement de l'initiative. Une gestion efficace et une documentation assidue sont des éléments qui facilitent grandement la concrétisation du projet et la reddition de compte auprès des partenaires.

- c. Comment planifiez-vous partager les connaissances acquises lors de cette initiative? (Publication sur le site internet, conférences, formations).

Les connaissances acquises seront partagées par l'entremise d'entrevues, de témoignages, de conférences et sur le site Internet du projet.

## 12. Publicité et diffusion

- a. Est-ce que l'initiative a fait l'objet d'une reconnaissance, d'une couverture médiatique ou d'appui marqué du public? Si oui, veuillez en faire une brève description.

L'annonce officielle de l'initiative a fait l'objet de la publication d'un communiqué auprès des médias locaux de la grande région de Saint-Hyacinthe. Ce communiqué a également été partagé dans les médias sociaux.

L'annonce du projet « 1400 Saint-Antoine » a occupé la première page du journal *Le Clairon de Saint-Hyacinthe*, édition du 25 mai 2021. Une copie du journal a été jointe en annexe.

- b. Si disponible, veuillez fournir l'adresse d'un site internet (et les liens pour les sections pertinentes) où l'on peut trouver de l'information sur l'initiative.

Voici le lien vers la publication sur le site du journal *Le Clairon de Saint-Hyacinthe* :

<https://www.leclairon.qc.ca/habitations-maska-recoit-une-aide-financiere-de-25-000/?fbclid=IwAR1mh7iLWBt5Fa8R-KvjaQ8jxeOW9afOYZu5dnKMA7dlo3guwoYhB17BdoA>

- c. Nous vous encourageons à soumettre jusqu'à 10 images pertinentes à l'initiative, si disponible.



Immeuble acquis par la Ville de Saint-Hyacinthe en prévision de la réalisation du projet « 1400 saint-Antoine », © 2021, David Bousquet

- i. Lorsque possible, veuillez prioriser des photos incluant des individus en action, illustrant la progression de l'initiative, ou encore des perspectives avant-après.
- ii. Pour toutes photos, veuillez inclure :
- Une description de l'image
  - Les références photographiques qui indiquent les droits d'auteur ainsi que le nom du photographe (par exemple, © 2020, Ville d'Ottawa/Madison Brown).

- Un consentement écrit signé par toutes personnes figurant sur les images (Veuillez demander un formulaire de consentement photo à votre agent de projet)

### 13. Personnes ressources

- a. Veuillez fournir les noms et les coordonnées (titre, adresse complète, téléphone, fax et courriel) d'une personne-ressource concernant l'initiative.



Monsieur David Bousquet  
Président  
Les Habitations Maska  
2-2305, boulevard Laframboise  
Saint-Hyacinthe (Québec)  
J2S 4X9  
Téléphone : 450-518-1363  
Courriel : david@davidbousquet.ca

- b. Dans l'éventualité où cette personne n'est plus disponible, veuillez fournir des informations générales pour le demandeur principal, tel les bureaux administratifs de l'organisme qui a piloté le Projet ou autres informations générales du demandeur principal.

Les Habitations Maska  
1925, avenue Pratte, Bureau 100  
Saint-Hyacinthe (Québec)  
J2S 8R7  
Téléphone : 450-774-5188

© 2021, Les Habitations Maska. Tous droits réservés.

Ce projet a été réalisé avec l'aide du Fonds municipal vert, un fonds financé par le Gouvernement du Canada et administré par la Fédération canadienne des Municipalités. Nonobstant cette aide, les opinions exprimées sont les opinions personnelles des auteurs. La Fédération canadienne des Municipalités et le Gouvernement du Canada n'acceptent aucune responsabilité pour celles-ci.