

Vocation de l'immeuble de l'Épicerie Dépanneur Chez Nicole

Le CA a étudié différentes options pour décider de l'avenir de cet immeuble. Plusieurs aspects ont dû être pris en considération pour conclure ce dossier. En voici l'énoncé :

- La bâtisse multifonctionnelle est située en 2^{ème} ligne sur l'Avenue des Loisirs
- La bâtisse multifonctionnelle est située entre l'aréna et le Bureau municipal sur un terrain de la municipalité
- Besoin d'un accès direct sur la rue Principale (terrain de Mme Gauthier Bourré)
- Besoin de donner une visibilité directe aussi de la rue Principale
- Demande des partenaires d'affaire pour l'accès et la visibilité directe de la rue Principale (Sonic, Provigo et Coop Fédérée)
- Besoin d'ajout de stationnements pour compenser ceux que la bâtisse multifonctionnelle prend et rendre conforme aux règles à ce niveau pour l'aréna, la coop et le bureau municipal. C'est par l'accès du terrain de Mme Gauthier Bourré et une partie du terrain de l'épicerie que cette conformité devient possible. De par ce fait : les terrains de Mme Gauthier Bourré et de l'épicerie ne peuvent être vendus, ils demeurent attachés au complexe aréna, bureau municipal et coop dans un tout indissociable
- L'évaluation des coûts reliés à la transformation de l'immeuble
- La rentabilité de la location des espaces réaménagés versus la capacité de payer et d'emprunter pour ce deuxième volet de projet par la Coop de Solidarité Multiservices Montauban
- Les conditions du bail amphitéotique pour les 3 terrains
- Depuis que le CA étudie ce dossier les options ont évoluées en fonction des informations nouvelles qui entraînent en jeu au fil du développement du projet

Les options à l'étude :

- **Vendre la bâtisse lorsque les activités seront transférées dans la nouvelle bâtisse.**
Nous ne pourrons vendre cette bâtisse parce que son terrain est attaché au complexe aréna, bureau municipal, coop, pour donner la conformité de stationnement. Il faudrait vendre la bâtisse et louer le terrain par bail amphitéatique avec des restrictions telles qu'interdiction d'y ériger un garage, un hangar ou autre. De gros handicaps pour réaliser une vente.

- **Transformer en logements :**

- possibilité de 2 logements dans cet immeuble
- il faut respecter le code du bâtiment, remettre aux normes les différentes installations

- estimation versus l'épicerie Chez Nicole :

• Changement de l'installation septique		\$10 000.00
• Changer l'électricité au complet 2 logements		\$16 000.00
• Changer les portes et fenêtres et en ajouter		\$10 000.00
• Défaire tous les murs intérieurs, plafond		
Faire l'isolation et insonorisation des murs et		
Du plafond, refaire les divisions, refaire les		
Plancher, peinture, finition extérieure		\$90 000.00
• Refaire les galeries extérieures conformes		\$10 000.00
• Démolition de la partie de la rallonge arrière		\$ 5 000.00
• Plomberie		\$ 6 000.00
• Imprévus 15%		\$22 050.00

• Sous total		169 050.00\$
• TPS et TVQ	+	23 540.21\$

Grand total :		192 590.21\$

- la coop ne peut réaliser ces rénovations elle-même. Il faudra donner ces travaux à un entrepreneur avec les coûts ci-haut mentionnés

- il faut ajouter le coût de l'achat de l'épicerie

- voir le coût de revient des loyers et le prix des loyers pour atteindre le seuil de rentabilité

- il faut faire l'entretien

- il ne pourra y avoir de vacances de location

- nous n'avons pas de caution à offrir pour ce dossier et ce sera difficile d'obtenir du financement avec une hypothèque déjà à 900,000\$

- en en faisant un projet locatif, ça devient un 2^{ème} projet distinct de la bâtisse multifonctionnelle et il faut isoler le financement du projet de la dite bâtisse

- **Vendre l'immeuble pour déménagement**

- assure l'accès et les stationnements

- assure une grande visibilité à la bâtisse multifonctionnelle

- évite les coûts des rénovations et d'une démolition

- permet la récupération de l'immeuble dans la municipalité à un coût raisonnable pour l'acheteur

- libère le terrain de servitude (2^{ème} bail amphitétatique)

- permet de garder le coût de l'achat de l'épicerie dans le projet de la bâtisse multifonctionnelle

- le coût d'achat est alors inclus dans l'hypothèque de la bâtisse et réparti dans les loyers des locataires

- **Démolition**

Ce sont les mêmes considérations de l'option précédente, cependant, il y a un coût de démolition à absorber et l'immeuble disparaît

L'option privilégiée par le CA est la 3^{ème} : vendre l'immeuble pour la déménager

En plus des considérations mentionnées à la 3^{ème} option, voici les tableaux des coûts comparatifs selon cette option et celle de logements.

Bâtisse et achat épicerie : 1,418,145\$ inclus l'achat de l'épicerie dans l'hypothèque de la bâtisse et donc dans le loyer des locataires

Bâtisse seulement : 1,025584.80\$

Épicerie et rénovation seul 392,590.21\$ 2^{ème} hypothèque nécessaire, calculée à 5%

Coût 2^{ème} hypothèque 2,580\$ Mois

Coût reviens loyer 1,290\$ Mois

Comme on peut le constater, c'est impensable de faire à un projet d'immeuble à logement dans l'épicerie actuelle sans mettre en péril le projet de la Coop. L'estimation des loyers est minimale, ne couvre que les frais d'hypothèque. Dans ce scénario il n'y a pas de marge de manœuvre. Si on donne une plus grande visibilité à notre bâtisse, davantage de stationnements et un accès directe de la rue Principale, nos partenaires sont prêt à absorber les coûts que cela occasionnent dans leur loyer. Un appel d'offre sera fait pour disposer de l'immeuble laissé vacant par le transfère des opérations dans la nouvelle bâtisse.

S'il n'y a aucun intérêt à ce sujet, l'immeuble devra être démoli.

Gilles Allaire secrétaire