

A L'UNION ECONOMIQUE D'HABITATIONS

Montréal

ATTENTION: Monsieur J.A. Gosselin, Directeur.

RAPPORT DU COMITE DES PRIX

Les soussignés, après plusieurs réunions, formulent les conclusions suivantes concernant le coût et le prix des habitations construites sur les rues Des Marronniers, Des Mélèzes, Viau, Des Sorbiers, Des Plaines et Des Cèdres.

1. CUBAGE DES MAISONS

Le cubage des maisons a été établi par les architectes Lajoie et Gagné d'après constatations faites par ceux-ci sur les maisons elles-mêmes.

La méthode employée pour déterminer le cubage est la méthode recommandée par "Architectural graphic Standards" et servira de base au calcul du cubage pour l'ensemble de la Cité-Jardin.

2. ELEMENTS COMPRIS DANS LE CALCUL DU PRIX AU PIED CUBE

Les facteurs dont il est tenu compte pour l'établissement du prix au pied cube sont: les matériaux, la main d'oeuvre, les frais accessoires à la construction proprement dite, tels que:

permis de construction,
frais d'architectes, d'arpenteurs et frais légaux, relatifs aux maisons elles-mêmes,
frais de contremaîtres du chantier,
frais d'administration immédiatement dépendants du chantier.
Un pourcentage de 10% a été ajouté au coût ainsi établi.

Nous précisons toutefois que le coût total obtenu ne comprend pas les frais d'administration proprement dite de l'Union Economique d'Habitations, de la Corporation des Cités-Jardins ou de la Coopérative des Cités-Jardins du Québec, lesquels doivent être pris à même le 10% susdit.

Le prix au pied cube ne comprend pas le prix du terrain, le coût du posage du gazon ni le coût des égouts principaux et des pavages.

3. TABLEAU GENERAL DU COUT DE LA CONSTRUCTION

Tel que représenté par les livres de l'Union Economique d'Habitations, de la Corporation des Cités-Jardins ou de la Coopérative des Cités-Jardins du Québec.

a) rue Des Marronniers (15 maisons)

coût total \$99,990.07
cubage total 295,108.27 pds cu.
prix moyen au pied cube \$0.3389

b) rue Viau (18 maisons)

coût total \$129,387.57
cubage total 433,292.46 pds cu.
prix moyen au pied cube \$0.2986

c) rue Des Mélèzes et Des Sorbiers (48 maisons)

coût total \$311,867.00
cubage total 1,094,319 pds cu.
prix moyen au pied cube \$0.285

NOTES:

A) Le prix au pied cube des différents types de maisons a été ramené à une base unitaire uniforme en ajoutant au coût réel total une somme de \$8,250.00, laquelle représente, à raison de \$550.00 par maison pour les quinze maisons types MC-4, la différence résultant de l'installation d'un système de chauffage et de plomberie moins coûteuse. Par contre, cette même somme de \$550.00 sera, quant à chaque maison MC-4, déduite du coût individuel établi au pied cube pour chacune de ces maisons.

B) Le coût total ci-dessus a été établi d'après les chiffres du développement des rues Des Mélèzes, Des Sorbiers, Des Plaines et Des Cèdres apparaissant aux livres au 30 avril 1944. De ce coût ont été déduits la valeur des travaux faits sur la rue Des Plaines et Des Cèdres, l'inventaire des matériaux en mains et le coût des travaux faits pour égouts et pavages. Par contre, le coût estimatif des travaux à faire pour terminer les maisons des rues Des Mélèzes et des Sorbiers a été ajouté au coût total. Le résultat de ces opérations a donné le chiffre de \$303,617.00, lequel représente ainsi le coût réel, aussi précis que possible des maisons de la rue Des Mélèzes et Des Sorbiers, comme si ces maisons étaient terminées.

4. PRIX MOYEN DU CHANTIER TOTAL REALISE A DATE (81 maisons)

coût total \$541,245.64
cubage total 1,822,719.73 pds cu.
moyenne générale du coût au pied cube \$0.297

OBSERVATIONS ET RECOMMANDATIONS

a) Il appert des chiffres précédents que le coût au pied cube de la construction a diminué au fur et à mesure de l'avancement des chantiers. Ce progrès est attribuable au perfectionnement de la mise au point de l'organisation de la production. Ainsi, entre le premier chantier, celui de la rue Des Marronniers et le deuxième, celui de la rue Viau, nous constatons une amélioration de \$0.043 le pied cube. Entre le deuxième et le troisième chantier, ce dernier estimé par rapport seulement à deux rues, celles Des Mélèzes et Des Sorbiers, 6-9b.

soit 48 maisons sur un chantier total de 97, nous constatons une amélioration de \$0.0136 le pied cube.

La dernière partie du troisième chantier étant poursuivie dans des conditions plus avantageuses, on peut prévoir que l'amélioration moyenne pour ce troisième chantier sera plus considérable.

b) D'après l'analyse des données précédentes, le comité conclut qu'il serait sage et équitable de fixer pour l'ensemble des trois chantiers (ceux-ci comprenant les rues Des Marronniers, Viau, Des Mélèzes Des Sorbiers, Des Plaines et Des Cèdres) un prix maximum moyen de \$0.275 le pied cube. En suggérant ce prix, le comité a tenu compte autant que possible des variations éventuelles vers la hausse dans le prix des matériaux et de la main d'oeuvre, lesquelles pourraient atténuer les résultats escomptés du perfectionnement de l'organisation du chantier comme de l'amélioration du financement de l'entreprise.

A date, la fixation de ce prix moyen de \$0.275 le pied cube laisserait non couvert un solde d'environ \$40,000.

D'après les résultats constatés à date, on peut raisonnablement prévoir que cette différence sera absorbée par les opérations des chantiers de 1944 (200 maisons), en supposant pour ces derniers le même prix unitaire de \$0.275 le pied cube.

Dans l'intervalle, cette différence de \$40,000.00 pourrait être portée par l'organisme coopératif de constructions.

DETERMINATION DU COUT DES MAISONS INDIVIDUELLES.

Les prix des maisons individuelles établis d'après les données précédentes sont affichés au bureau. Pour cette fin, le comité a tenu compte des ajustements de valeur suivants:

- a) quant au chalet suisse, une somme additionnelle de \$50.00 pour le surplus de coût relatif à la cheminée;
- b) quant au type MC-4, une somme de \$550.00 en moins, due à l'absence de système de chauffage à eau chaude et aux différences dans le système de plomberie;
- c) les garages, pour les types MC-2 et MC-1, ont été estimés d'après le coût réel de leur construction, la différence entre leur coût calculé par la moyenne au pied cube, lequel se trouvait plus élevé que le coût réel et ce coût réel lui-même, ayant été reporté sur le solde non réparti du coût total.

Le Comité des Prix.

Messieurs Jos. Pauzé
Théo Lespérance
C.E.H. Bastien
P. Lavallée
A. Dufresne.

Copie conforme:
C.E.H. Bastien.