



# Sustainable Housing Initiative (Initiative en matière de logement durable)

---

## Un Guide étape par étape pour la création de logements abordables

Élaboré par

**The Sustainable Housing Initiative (SHI)**  
**Une initiative de Alberta Rural Development Network (ARDN)**

**Mars 2019**

**La création de ce Guide a été financée en partie par :**



**Financé en partie par la Stratégie des partenariats de lutte contre l'itinérance du gouvernement du Canada**



**Fonds d'innovation pour le logement abordable de la Société canadienne d'hypothèques et de logement**

**\*Les opinions et interprétations contenues dans cette publication sont celles de l'auteur et ne reflètent pas nécessairement celles du gouvernement du Canada ou de la SCHL**

Un Guide étape par étape pour la création de logements abordables  
© 2019 Alberta Rural Development Network. Tous droits réservés. Toute reproduction est interdite sans autorisation.

**Un Guide étape par étape pour la création de logements  
abordables 1<sup>re</sup> édition (31 mars 2019)**

Comment citer ce document :

Sustainable Housing Initiative. *Un Guide étape par étape pour la création de logements abordables*, Alberta Rural Development Network, 2019. 1<sup>re</sup> édition.

**Auteurs(es) :**

Joshua Bénard  
Asad Bhatti  
Nola Kilmartin

**Collaborateurs(trices) :**

Lisa Belanger  
Zain Abedin  
Jayde Roche  
Lesley Koopman  
Scott Travis

**Rédacteurs(trices) :**

Dee Ann Benard  
Jay Freeman  
Jonn Kmech

**Rédacteurs(trices) en chef :**

Lisa Belanger  
Joshua Bénard  
Nola Kilmartin

**Traduction :**

Translation Agency of Alberta

This publication is available for download in English and French at:  
Cette publication est disponible au téléchargement en anglais et en français:

[www.housingredefined.org](http://www.housingredefined.org)



# Préface

## **Alberta Rural Development Network (ARDN) :**

Le réseau ARDN est un partenariat à but non lucratif composé de neuf collèges et universités de l'Alberta. Le réseau ARDN utilise l'expertise combinée de ses institutions membres pour soutenir le développement rural en Alberta et permettre aux communautés rurales de se développer par la recherche et l'apprentissage. Les membres d'ARDN travaillent en collaboration afin de soutenir et améliorer le bien-être des individus et le dynamisme des communautés.

À compter de 2013, le réseau ARDN a conclu un **accord** d'un an (suivi d'un accord de cinq ans en 2014) visant à devenir l'entité communautaire rurale et éloignée de l'Alberta pour promouvoir la Stratégie de lutte contre l'itinérance du gouvernement du Canada. Dans le cadre de ce programme, nous avons géré environ 4,5 millions de dollars au cours des cinq dernières années, qui ont permis de financer 32 projets axés sur la prévention et la réduction de l'itinérance à l'extérieur des sept grandes villes de l'Alberta. Au cours de la même période, nous avons reconnu certains thèmes communs autour des défis en matière de construction de **logements abordables**. Il est devenu évident que non seulement les ressources allouées au logement abordable sont insuffisantes, mais que l'industrie n'a pas suffisamment de connaissances sur la façon la plus adéquate de développer des logements abordables qui soient durables et qui puissent fonctionner à long terme sans financement gouvernemental permanent.

Bien que chaque communauté soit confrontée à un manque de ressources et de capacités, leurs besoins sont uniques. Par exemple, dans une communauté axée sur les ressources et comptant de nombreux travailleurs venant de l'extérieur de la ville, les résidents locaux ont du mal à trouver un logement abordable. Ou, dans une communauté avec une économie basée sur le tourisme, les salaires moins élevés ne peuvent pas rivaliser pour des logements plus dispendieux. Quels que soient les besoins de la communauté, naviguer à travers le processus du début à la fin reste difficile.

Nous avons rapidement compris qu'il pouvait être laborieux pour un organisme ou une communauté d'essayer de comprendre la manière de naviguer dans ce dédale complexe composé de consultants, règlements, approbations, bailleurs de fonds et entrepreneurs, nécessaire à la transformation de votre idée en projet immobilier concret et achevé. Pour tenter de remédier à ces obstacles, l'ARDN a créé l'Initiative en matière de logement durable. Au cours des deux dernières années, notre initiative a permis de recueillir plus de 41 millions de dollars en immobilisations pour le logement abordable. Pendant ce temps, notre équipe a été confrontée aux défis du développement de logements abordables. Nous avons pris conscience de la valeur de cette expérience ainsi que de la nécessité de transformer ce processus ambitieux en un document d'orientation afin que d'autres puissent bénéficier des leçons tirées et de certaines pratiques optimales.

En février 2018, l'ARDN a été financée en partie par la Stratégie des partenariats de lutte contre l'itinérance du gouvernement du Canada afin de créer la première version de ce Guide, qui sera mise à jour une fois que nous aurons terminé le premier lot de projets. Ces projets comprennent ceux qui ont été annoncés pour un financement d'immobilisations par le gouvernement de l'Alberta, à Whitecourt et Banff. Les leçons et informations acquises par l'ARDN en travaillant sur ces projets ont été utilisées pour élaborer ce document, de sorte que les communautés du Canada puissent apprendre à développer des logements abordables et savoir à quoi s'attendre.

*En tant qu'initiative de développement de logement conçu par l'ARDN, le Sustainable Housing Initiative (SHI) a comme objectif de redéfinir la manière dont les gens créent des logements abordables.*



*Le logement est un besoin humain fondamental. L'emplacement des maisons - et la manière dont celle-ci sont conçues, construites, exploitées et entretenues - est interconnecté avec la communauté dans laquelle ces maisons ont été aménagées et l'environnement qui les entoure.*

*Le logement durable devrait être perçu comme une possibilité d'améliorer la qualité de vie, la cohésion sociale, la résilience au changement climatique et la gestion de l'environnement.*

---

Directeur de programme - Sustainable Housing Initiative

---

Date :

## **Table des matières**

### Préface

[Avertissement légal](#)

[Remerciements](#)

### A. Introduction

[1.0 L'objectif de ce Guide](#)

[2.0 Public ciblé](#)

[3.0 Utilisation du Guide](#)

[4.0 Structure du Guide](#)

[5.0 Limites](#)

[6.0 Modifications futures](#)

### B. Initiation :

[1.0 Concept du projet et état de préparation organisationnelle](#)

[2.0 Étude de marché : Évaluation des besoins et de la demande](#)

[3.0 Faisabilité du projet](#)

[4.0 Analyse de rentabilisation](#)

[5.0 Garantir le financement](#)

### C. Planification :

[1.0 Le process de planification de projet](#)

[2.0 Le processus de développement et de construction](#)

[3.0 Élaboration d'une charte de projet et d'un plan de travail](#)

[4.0 Travailler avec une équipe de conseillers](#)

[5.0 La conception des logements durables](#)

### D. Mise en œuvre

[1.0 Réalisation de l'ouvrage](#)

[2.0 Gestion d'un budget](#)

[3.0 Relevés et rapports](#)

[4.0 Autorisation de l'occupation](#)

### E. Clôture

[1.0 Introduction](#)

[2.0 Gestion et location des biens immobiliers](#)

[3.0 Planification des coûts et entretien](#)

### F. Annexes

[1.0 Glossaire des termes](#)

[2.0 Références](#)

[3.0 Entente sur les modalités d'utilisation](#)

[4.0 Liste des figures](#)

[5.0 Provenance des images](#)





## Remerciements

L'élaboration de ce Guide a été financée en partie par les Solutions novatrices pour l'itinérance de la Stratégie des partenariats de lutte contre l'itinérance du gouvernement du Canada et par le Fonds d'innovation de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. L'ARDN est reconnaissant pour leur soutien, sans lequel ce projet n'aurait pas été possible.

ARDN remercie chaleureusement tous ceux et celles qui ont partagé leur expertise, leurs conseils, leurs commentaires et qui ont donné de leur temps à l'élaboration de ce document.

### Membres bénévoles du Comité consultatif national :

Le Comité consultatif national (CCN) a joué un rôle crucial dans la création de ce Guide étape par étape sur la construction de logements abordables, rentables et durables. Le CCN se compose d'un groupe diversifié de bénévoles travaillant ensemble pour la résolution de problèmes liés au logement et à l'itinérance au Canada. Le rôle du CCN consistait à fournir des commentaires sur le processus et l'approche identifiés dans le Guide, ainsi que sur l'identification des besoins prioritaires en matière de construction de logements abordables et durables.

**Joshua Bénard**, ex-officio, directeur de programme, Sustainable Housing Initiative, Alberta Rural Development Network

**Lynda Cuppens**, ex-officio, directrice générale, Housing Capital Programs, Alberta Ministry of Seniors and Housing (Ministère des aînés et du logement de l'Alberta)

**Omar Dominguez**, conseiller stratégique, Vancity Community Foundation (VCF)

**Melissa Estable**, gestionnaire, Développement de coopératives d'habitation, Fédération de l'habitation coopérative du Canada

**Kaitlyn Gillis**, spécialiste en bien-être et durabilité, Stantec

**Bernice Gonzalez**, AICP, RPP/MCIP, CMP, PMI, planificateur régional et agent de développement, County of Vermilion River

**Caroline Hachem-Vermette**, professeure assistante, EVDS, Solar Energy and Community Design Lab, University of Calgary

**Vaughan Hoy**, architecte AAA, AIBC, MRAIC, B. Arch (Hon.), directeur, Vaughan Hoy Architecture

**Graeme Hussey**, directeur du développement du logement, CCOC et président, Cahdco

**Joseph Kiss**, président - Modular Solutions, Horizon North Logistics Inc.

**Peter Silverstone**, professeur, Département de psychiatrie, University of Alberta

**Jason Takerer**, spécialiste senior (recherche), Canada Mortgage and Housing Corp

**Bethany Woytkiw**, Services de soutien, Capital Region Housing

**Cliff Youdale**, vice-président de la gestion des actifs, Ottawa Housing Corporation

**Darby Young**, stratège principal en accessibilité, Level Playing Field Inc.

**Bailleurs de fonds :**

**Stratégie des partenariats de lutte contre l'itinérance du gouvernement du Canada**  
**Société canadienne d'hypothèques et de logement - Innovation en matière de logement abordable**

**Ministère des aînés et du logement de l'Alberta**

**Alberta Real Estate Foundation Energy Efficiency Alberta**

**L'équipe du Alberta Rural Development Network :**

**Zain Abedin**, gestionnaire - Community Development

**Lisa Belanger**, chargée de programme - Sustainable Housing Initiative

**Joshua Bénard**, directeur de programme - Sustainable Housing Initiative

**Dee Ann Benard**, directeur général

**Asad Bhatti**, analyste financier et de recherche

**Julia Juco**, gestionnaire de projet - Additions Awareness

**Azam Khattak**, analyste de recherche

**Jonn Kmech**, chargé de programme - Homelessness Initiatives

**Lesley Koopman**, coordinatrice de projet

**Shadi Merhej**, analyste de recherche et d'affaires

**Kelly Petraschuk**, gestionnaire de bureau

**Jayde Roche**, chargé de programme - Network Development

**Scott Travis**, directeur de recherche et de programme

**Scott Wnek**, directeur des finances et de l'administration

**Partenaires communautaires :**

**Young Women's Christian Association Banff, AB**

**Wellspring Family Resource & Crisis Centre, Whitecourt, AB**

**Consultants(es) :**

**Nola Kilmartin**, RPP, MCIP, MUP, associée, urbaniste senior, Kennedy Architects

**Jay Freeman**, expert, logement et itinérance

**À la mémoire de Brad Kennedy, qui a consacré sa vie à la famille, à l'amitié et à la foi. À travers l'architecture, il a ouvert la porte à des possibilités infinies. L'héritage de Brad existe tout autour de nous, au sein des communautés où il a servi.**

# Avertissement légal

**En utilisant ce Guide, vous acceptez nos conditions d'utilisation, qui figurent en entier à l'[Annexe F, « Conditions d'utilisation 3.0 »](#).**

ARDN a élaboré ce Guide étape par étape pour développer le logement abordable (le « Guide ») en tant qu'outil de référence pour les communautés. En téléchargeant ou en utilisant le Guide, vous acceptez de vous conformer à l'accord sur les modalités d'utilisation (l'« Accord ») et de vous y soumettre. Si vous téléchargez et utilisez ce Guide pour le compte d'une organisation, vous reconnaissez que vous disposez de l'autorité légale pour agir au nom de cette organisation et la lier aux termes du présent Accord.

ARDN n'émet aucune déclaration ni garantie d'aucune sorte, expresse ou implicite, concernant les informations, le contenu ou les éléments inclus dans le Guide. Le Guide ne doit pas être interprété comme fournissant tout type de politique ou de conseil juridique. Bien que tous les efforts aient été déployés pour que les informations de ce Guide soient exactes et basées sur des sources fiables, ARDN n'est pas responsable des erreurs ou omissions éventuelles, ni de la non-mise à jour des informations modifiées.

Ce Guide ne vise pas à remplacer le jugement et l'expérience des consultants et des professionnels auxquels vous devrez peut-être faire appel pour la réalisation d'un projet de développement immobilier. En raison du caractère unique de chaque développement, il peut y avoir des activités et des observations additionnelles qui n'ont pas été mentionnées ou incluses dans ce Guide. De plus, ce Guide n'est pas destiné au réaménagement ou à la rénovation d'un ou de plusieurs bâtiments existants.

Vous ne devez pas déclarer qu'ARDN a endossé ou approuvé votre projet de développement de logements abordables ou tout matériel produit dans le cadre de votre projet sans notification écrite expresse de ARDN.

ARDN n'assume aucune responsabilité pour les décisions ou les mesures prises après l'utilisation des informations contenues dans ce Guide, y compris, mais sans s'y limiter, vos analyses, interprétations ou recommandations. Dans toute la mesure permise par la loi en vigueur, ARDN décline toute garantie, expresse ou implicite.

En cas de perte ou de réclamation de votre part résultant de l'utilisation de ce Guide, vous renoncez à toute réclamation à notre encontre, y compris, sans toutefois s'y limiter, les dommages directs, indirects, accessoires, punitifs et consécutifs.

Le Guide peut contenir des liens vers des sites Web et des références à des sources tierces. Ces liens et références ont été fournis uniquement à des fins de commodité et ne constituent en aucun cas une approbation par ARDN du contenu de ces sites ou ressources tiers. ARDN n'a pas examiné et n'est pas responsable du contenu des sites tiers ou des ressources référencées dans

le présent Guide, et ne fait aucune déclaration ou garantie quant au contenu ou à l'exactitude des informations figurant sur ces sites ou ressources.



# A. Introduction

## 1.0 L'objectif de ce Guide

L'objectif de ce Guide est de constituer une ressource pour les individus et les groupes qui souhaitent développer, construire et exploiter des logements locatifs abordables. En tant que « développeur » du terrain, avant le lancement d'un projet, il est recommandé que vous et / ou votre équipe acquériez une compréhension de base des processus - ainsi que des cadres juridique et réglementaire - qui touchent à l'aménagement de terrain, au **logement abordable** et au développement durable au sein de votre communauté. Plus spécifiquement, ce Guide explore le processus de développement de logements locatifs abordables en raison de notre expérience en matière de développement ou de logements locatifs et de la demande que nous avons observée au sein des communautés. Bien que son objectif soit de fournir une orientation à ceux et celles qui sont nouveaux dans ce domaine, l'échéancier des différentes étapes et tâches sera spécifique à votre projet et certaines peuvent se dérouler simultanément.

## 2.0 Public ciblé

Le Guide a été élaboré pour divers auditoires tels que les organismes sans but lucratif qui :

- Souhaitent développer un logement, mais ne savent pas par où commencer ou quelles sont les mesures à prendre;
- Possèdent des terres ou une idée de projet, mais se demandent quelles sont les prochaines étapes;
- Préfèrent utiliser leur inventaire des terres disponibles;
- Ont envie d'aider les familles qui ne peuvent pas se permettre de payer un logement;
- Doivent répondre aux pressions du marché et / ou aux besoins en matière de logement.

Les consultants externes constituent également un groupe de public cible important pour le Guide. La manière dont le Guide divise le processus d'élaboration d'une stratégie d'aménagement de terrain facilitera la tâche des consultants externes pour permettre aux organisations de se préparer aux phases de développement plus complexes.

Bien que ce Guide comporte de nombreux aspects pouvant être utiles au développement de logements pour / par les communautés autochtones, nous reconnaissons pleinement que ce Guide n'inclut pas actuellement les perspectives culturelles de logement des Premières Nations, des Métis ou des Inuits, y compris, mais sans s'y limiter, la conception et la cérémonie. Nous espérons que ce Guide pourra éventuellement être utilisé à l'avenir pour créer un Guide étape par étape pour la construction de logements abordables au sein des communautés autochtones; logements qui seront ensuite développés par les peuples autochtones.

## 3.0 Utilisation du Guide

Ce Guide utilise beaucoup de termes et d'expressions qui pourraient ne pas être familiers. Si vous tombez sur un nouveau terme indiqué en **gras**, Veuillez consulter la [Section F 1.0](#) pour le glossaire des termes.

À l'aide de ce Guide, vous pourrez passer à travers chaque étape du processus une à une, ou sauter à n'importe quelle étape du processus. Il est toutefois recommandé de commencer à partir du début, puisque l'information recueillie pendant les premières étapes du processus permettra une prise de décisions plus adaptée lors des étapes ultérieures. Votre organisation peut utiliser ce document de manière indépendante ou avec les conseils de professionnels externes.

Chaque phase contient des informations sur les différents processus impliqués dans le développement de logements abordables. Il n'est pas nécessaire de lire ce Guide du début jusqu'à la fin, mais il sera utile pour certains lecteurs d'analyser le contenu intégral dans les premiers jours du lancement de votre projet. Les informations sont accompagnées de feuilles de travail et de gabarits qui peuvent être passés en revue afin de rédiger la documentation requise pour le projet.

Une fois ce travail terminé, vous devrez avoir une bonne compréhension de ce qui a été accompli ainsi que des prochaines étapes requises pour l'avancement de votre projet. La documentation produite sera non seulement essentielle au succès de votre projet, mais pourra également fournir des informations précieuses pouvant être partagées avec divers groupes de parties prenantes tels que votre conseil d'administration, les professionnels externes, les organismes de financement et votre communauté locale.

## 4.0 Structure du Guide

Le Guide a été structuré en quatre phases clés pour vous aider à gérer le cycle de vie de votre projet : initiation, planification, mise en œuvre et clôture. Le document est organisé de manière à mettre en évidence les jalons situés au début, au milieu et à la fin des projets. Tout au long de ce Guide, des références aux gabarits et aux feuilles de travail sont fournies afin de soutenir votre travail et maintenir le projet bien structuré et documenté du début à la fin.

### 4.1 Initiation

La phase d'initiation consiste à évaluer la capacité de votre organisation, à explorer votre idée de développement et à tester et évaluer la faisabilité de votre projet au moyen d'une série d'exercices. Au cours de cette phase, les besoins, les objectifs, les priorités et la portée de votre projet seront définis et votre équipe décidera si vous pouvez passer à la phase de planification. Vous explorerez également les possibilités de financement et commencerez à établir des relations dans la communauté. Ce Guide est structuré de manière à limiter intentionnellement l'exposition financière de votre organisation pendant la phase d'initiation. La dépense principale



englobe le temps et les efforts fournis par votre organisation. Toutefois, en fonction de vos besoins, une assistance externe fournie par des consultants peut s'avérer nécessaire lors de cette phase..

#### **4.2 Planification**

Une fois l'analyse de rentabilisation et la portée approuvées, vous passez à la phase de planification. C'est ici que vous devez diviser le projet plus vaste en tâches plus petites et gérables en développant un plan de projet et un échéancier de travail. Avec un certain niveau de financement disponible pour soutenir votre liste croissante de tâches en lien avec le projet, vous pouvez commencer à faire appel à des consultants et / ou des spécialistes afin de vous permettre de faire avancer votre projet grâce à une conception détaillée. Lors de cette phase, votre équipe devra travailler en étroite collaboration avec des architectes, des planificateurs et des ingénieurs des secteurs privé et public. En tant que chef de projet, vous coordonnerez et participerez à des réunions pour vous assurer que l'équipe de conseillers est bien au courant de votre vision, de vos besoins, de votre échéancier et de votre budget. Il s'agit d'une phase passionnante où vous verrez le projet prendre forme et où le niveau d'engagement augmentera au sein de votre communauté.

#### **4.3 Mise en œuvre**

Cette phase transforme vos activités, vos projets et votre travail acharné en logements abordables et durables concrets. Tout au long de la construction, l'équipe de gestion du projet surveillera les activités de construction. Cela peut inclure les réunions régulières sur le chantier, le suivi des ordres de modification et le suivi de l'avancement du projet par rapport à l'échéancier, qui comprend le budget ainsi que les documents de construction.

#### **4.4 Clôture**

Cette dernière phase implique une transition importante du développement de logements abordables à l'exploitation de ces logements abordables. Elle comprend des livrables et une analyse de la performance du projet, ainsi que des rapports à vos bailleurs de fonds, partenaires ou promoteurs du projet. Les rapports sur les opérations, la maintenance et la gestion d'un ensemble de logements abordables comprennent généralement un examen postérieur à l'occupation. Si vous devez communiquer des renseignements sur la performance énergétique d'un bâtiment, vous pouvez le faire jusqu'à un an après son occupation.

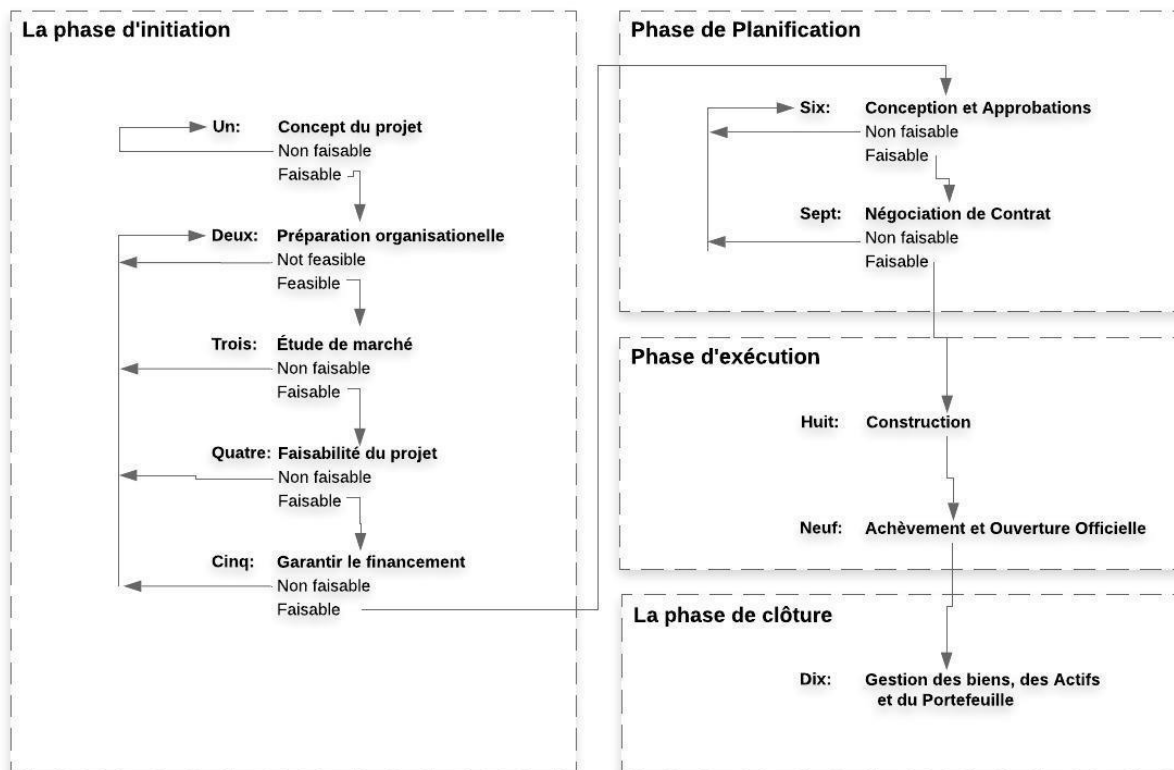


Figure 1. Les étapes clés dans l'élaboration d'un projet de logement abordable.

### « Boîte à outils », « Barre latérale » et « Planification et action »

Les encadrés de rappel suivants sont inclus tout au long du Guide. Les informations sont destinées à introduire des termes utiles ainsi que des concepts fréquemment rencontrés dans le développement de logements abordables et **durables**.



La « **Boîte à outils techniques** » met en évidence certaines des considérations techniques communes liées à la réglementation de l'utilisation des sols, à la conception, au développement et à la construction.



La « **Barre latérale des compétences non techniques** » fournira des conseils et astuces pour travailler avec différentes parties prenantes afin de créer un réseau ainsi que des relations essentielles pour l'achèvement du projet.



Les encadrés « **Planification en action** » fournissent des exemples de la variété, des défis et des succès de la fourniture de logements abordables au Canada.

## 5.0 Limites

Ce Guide ne vise pas à substituer ni à remplacer l'expérience et le jugement des consultants et des concepteurs professionnels. En raison du caractère unique de chaque développement, il peut y avoir des activités et des considérations additionnelles qui n'ont pas été mentionnées ou incluses dans ce Guide. Il est recommandé de consulter des experts et des professionnels qualifiés appropriés pour obtenir des conseils et une orientation. De plus, ce Guide n'est pas destiné au réaménagement ou à la rénovation d'un ou de plusieurs bâtiments existants.

## 6.0 Modifications futures

Ce guide étape par étape sera périodiquement mis à jour, le cas échéant. C'est un document évolutif qui est sujet à changement afin de suivre le rythme des lois, technologies et pratiques en vigueur. La publication la plus récente sera disponible au téléchargement en anglais et en français à l'adresse suivante : [www.housingredefined.org](http://www.housingredefined.org).



## B. Initiation :

### 1.0 Concept du projet et état de préparation organisationnelle

#### 1.1 Développer le concept de projet

Si votre organisation songe à développer des **logements abordables**, il est fort probable qu'une forme de besoin en matière de logement ait déjà été identifiée et formulée. Que le besoin de logement identifié soit basé sur des preuves anecdotiques ou fondé sur des recherches et des analyses de données, la plupart des organisations commencent le processus avec une idée du type de développement qui, selon elles, répondra le mieux au besoin de logement identifié. *Notez que des fonds sont disponibles spécifiquement pour cette phase de développement. Veuillez consulter la [Section B, 5.1 : Assurer un financement pour le pré-développement](#) pour plus de détails.*

À ce stade, il est important de saisir l'idée ou le concept de projet de votre organisation afin de disposer d'un point de référence ou d'un repère auquel vous référer tout au long du processus de développement. Cette première étape servira de fondement au plan de développement de votre organisation. Cependant, soyez prêt; le concept de votre organisation peut changer à mesure que de nouvelles informations et / ou de nouvelles contraintes sont identifiées et que vous recevez les commentaires de la communauté. Les organisations à but non lucratif ou les entreprises sociales peuvent juger utile de passer en revue les études de cas du « Collectif immobilier à des fins sociales », disponibles sur le lien suivant :

<https://www.socialpurposerealestate.net/case-studies-list>. Notez également que si vous recherchez un financement public pour votre projet, la section Initiation deviendra un élément fondamental pour répondre aux exigences et aux critères de financement du gouvernement.

## Qu'est-ce que le continuum du logement?



Image: Le continuum du logement, SCHL. Le continuum du logement correspond à la gamme de logements allant de la fourniture de logements d'urgence à l'accès au marché. Chaque étape du continuum répond à un besoin particulier. Étant donné cette large gamme, il est important de préciser l'objectif de votre projet en termes de type de logement au sein du continuum de logements que vous souhaitez développer.

Définir tout cela dès le début lorsque vous développez la portée et le concept de votre projet vous aidera ultérieurement lorsque de nouveaux détails du projet seront explorés.

***Veillez noter que ce Guide se concentre sur le développement de logements locatifs abordables.***

Le développement du concept de projet ne devrait pas être fait dans le vide. Il est recommandé que l'équipe de direction / de gestion commence le processus en remplissant la [Feuille de travail n°1 : Feuille de travail sur le concept de projet préliminaire](#) dans le Manuel Boîte à outils. Cela devrait vous aider à identifier le qui, quoi, où, quand et pourquoi de votre concept. Lorsque vous remplissez cette feuille de travail, il est important de penser à long terme et de prendre en compte les implications futures de vos décisions et leur incidence directe sur les **coûts du projet**. De plus, notez que des révisions ont lieu et que cette feuille de travail devrait être mise à jour en conséquence. Une fois terminée, il est recommandé d'en prendre connaissance avec le personnel et les membres du conseil d'administration pour une rétroaction.

### 1.2 Évaluation de l'état de préparation organisationnelle

Une fois que l'équipe de projet / de gestion a élaboré les détails préliminaires du concept de projet, votre organisation peut commencer à évaluer si elle est prête à aller de l'avant avec le concept proposé. La première étape du processus d'évaluation organisationnelle consiste à examiner votre structure organisationnelle, votre situation financière, votre leadership et vos capacités administratives (consulter la [Feuille de travail n°2 : Feuille de travail pour l'évaluation organisationnelle et les notes de processus](#) dans le Manuel Boîte à outils). Une fois terminé, vous

pouvez déterminer l'incidence de ce projet sur votre organisation, puis présenter les résultats à l'équipe, puis au conseil d'administration. Il est suggéré que cela soit fait en deux sessions distinctes de planification stratégique avec modérateur.

Une fois que vous avez saisi la rétroaction de l'ensemble de l'organisation et qu'il y a un consensus solide indiquant que votre organisation est prête à assumer un projet de logements abordables, il est recommandé de commencer à présenter les détails du concept du projet aux membres de la communauté ainsi qu'aux intervenants afin d'obtenir des perspectives différentes et un aperçu de la vision préliminaire; encore une fois, cela peut être fait dans le cadre d'une présentation de style scénique ou d'une session de consultation avec modérateur.

### **1.2.1 Analyse de la structure organisationnelle**

Il est important de prendre en compte la mission, les objectifs et les priorités stratégiques de votre organisation pour vous assurer qu'ils correspondent à votre décision de développer des logements abordables. Passez en revue la structure de votre organisation et obtenez une image claire de sa capacité à entreprendre un projet de développement. Quel est votre statut d'entreprise? Avez-vous un plan stratégique mis en place? Votre organisation compte-t-elle des membres actifs et soutient-elle des activités de logement? Quelle est votre structure de gestion et votre responsabilité d'entreprise? Voir la *Section 1 de la Fiche d'évaluation organisationnelle*.

#### **Structure de gouvernance : Coopératives**

Votre projet peut choisir parmi de nombreux types de structures de gouvernance. Une structure de gouvernance qui a bien fonctionné dans les projets de logement abordable est le modèle coopératif (coop). Dans une coopérative, les résidents sont également des membres qui ont leur mot à dire sur le fonctionnement de la coopérative. Les membres élisent le conseil et lui fournissent des directives. Le conseil supervise la gestion de la coopérative.

Pour plus de renseignements sur la configuration d'une coopérative, reportez-vous au lien suivant : <https://canada.coop/en/programs/co-op-development/how-start-co-op>

### **1.2.2 Évaluation du leadership organisationnel et de la capacité administrative**

Comprendre votre structure organisationnelle et vos rôles et responsabilités individuels est essentiel à cette étape du projet. Cela vous aidera à comprendre le type de soutien que vous pourriez obtenir pour un projet potentiel et découvrir les personnes pouvant constituer l'équipe de projet. Obtenir l'appui de l'équipe de direction sera essentiel pour réussir un développement. Déterminez la composition et la capacité de votre conseil et déterminez s'il possède des compétences professionnelles directement liées au développement du logement. Votre personnel a-t-il les compétences et la formation nécessaires pour gérer les résidences, collecter des fonds, superviser la conception et la construction, et gérer la propriété? Avez-vous des contacts avec

des experts externes ou avez-vous accès à des experts externes qui peuvent vous aider? Voir la *Section 2 de la Fiche d'évaluation organisationnelle*.

### **1.2.3 Analyse de la situation financière et de la capacité**

Examiner la situation financière de votre organisation et sa capacité à prendre en charge un nouveau développement est crucial. Déterminez si votre organisation dispose d'une base de financement diversifiée et stable pour les opérations. Avez-vous suffisamment d'argent pour payer vos factures la plupart du temps et avez-vous la capacité de lever rapidement des fonds pour les projets? Avez-vous un inventaire de logements existant, génère-t-il un cash-flow positif et couvre-t-il les frais de gestion? Voir la *Section 3 de la Fiche d'évaluation organisationnelle*.

### **1.2.4 Analyse de la planification et de la gestion de projet**

Comprendre le marché que votre projet proposé veut viser et analyser la capacité de votre organisation à le gérer est important pour tout projet. Déterminez dans quelle mesure vous comprenez le marché et la concurrence au sein de celui-ci; si votre processus de sélection de projet est suffisamment approfondi ou pas; si vous avez mis en place des processus de planification et de gestion de projet; quelle est votre relation avec la communauté locale et si vous avez une expérience suffisante en matière d'opération de développement de ce genre. Voir la *Section 4 de la Fiche d'évaluation organisationnelle*.

#### **L'importance de la documentation**

Dès le début du projet et même pendant la phase d'initiation, il est judicieux de développer des habitudes cohérentes en matière de gestion de projet, notamment la rédaction de procès-verbaux. Tout au long de ce projet, vous aurez beaucoup de responsabilités et de réunions. Des décisions sont prises lors de ces réunions, et ces décisions nécessitent du temps et de l'argent. Enregistrer ce qui a été discuté et décidé, les actions à prendre et les responsables de la mise en œuvre de ces actions, constitue des informations extrêmement utiles et précieuses pour vous, votre équipe et tous ceux et celles qui travaillent sur le projet.

- Date, heure et lieu de la réunion
- But de la réunion et résultat (souhaité)
- Noms et titres des participants et excusés (ceux qui ont été invités, mais n'ont pas assisté à la réunion)
- Points de l'ordre du jour
- Décisions qui ont été prises
- Actions à mener à bien, avec une date limite et la personne à qui elle a été assignée
- Suivi des plans de réunions

Préparez vos procès-verbaux en écrivant ce que vous savez à l'avance, tels que la date, l'heure, le lieu, l'objectif et les points de l'ordre du jour. Au cours de la réunion, il vous suffira de noter les points discutés, les résultats et les mesures à prendre.



## 2.0 Étude de marché : évaluation des besoins et de la demande

Les études de marché sont essentielles afin de rassembler les données nécessaires pour démontrer le besoin en matière de logement au sein de votre communauté. Ces recherches sont généralement compilées et présentées comme une « *évaluation des besoins et de la demande* ».

Le besoin est un concept dynamique qui ne peut être facilement déterminé sans une analyse approfondie de la communauté. Il est tout à fait possible que l'analyse confirme l'idée de besoin que vous aviez au début du projet. Cependant, il est également possible que l'analyse démontre que la communauté a des besoins différents de ceux auxquels vous aviez initialement pensés.

Par exemple, considérons un projet qui souhaite répondre au besoin d'un refuge d'urgence dans une communauté. Ce projet avait peut-être été conçu comme un refuge pour les femmes fuyant la violence domestique et devait donc fournir des studios et des unités d'une seule chambre. Cependant, après une évaluation des besoins, il a été constaté que beaucoup de ces femmes avaient aussi des enfants.

Compte tenu de ces nouvelles informations, il est plus approprié que le centre d'hébergement fournisse des unités de deux et trois chambres à coucher par rapport à ce qui était prévu auparavant; ce qui représente un grand changement par rapport au concept initial du projet.

Les besoins peuvent également toucher différents types de logements du continuum. Prenons un exemple où le promoteur pense la même chose que dans l'exemple précédent, à savoir qu'un refuge d'urgence pour les femmes fuyant la violence domestique est requis. Après que le besoin ait été étudié, il s'avère que ces femmes seraient mieux desservies par un logement de transition. Comme dans cet exemple communautaire, les femmes peuvent déjà fuir en toute sécurité dans les refuges d'urgence, mais n'ont pas accès à un hébergement qui intègre un service de soutien et des services complémentaires dont elles ont besoin.

L'évaluation des besoins et de la demande a pour objet de préparer un rapport qui identifie les besoins dans une communauté désignée ou au sein de plusieurs communautés. L'importance du document comporte de multiples facettes et donne une vue d'ensemble des divers paramètres importants, permettant au développeur de logements d'identifier ou de confirmer le besoin de la communauté et servant de preuve que ce besoin existe bel et bien dans la communauté en question. Cela vous aidera également à déterminer si votre perception des besoins de la communauté est correcte ou si les besoins diffèrent de ceux que vous aviez prévus. Il est important d'examiner attentivement les résultats de l'évaluation des besoins et de la demande et de réévaluer le concept de votre projet si les données factuelles montrent des besoins différents de ceux auxquels le projet répondait initialement.

## Comprendre le besoin

Il est également essentiel de comprendre qu'un seul projet ne pourra probablement pas répondre à tous les besoins de la communauté. Par exemple, une évaluation des besoins peut montrer que le besoin dans la communauté est réparti entre les jeunes familles, les célibataires, les parents isolés et les personnes âgées. Il n'est pas réaliste de supposer qu'un seul projet répondra à tous ces besoins. Par exemple, les personnes âgées pourraient avoir besoin d'un logement de transition, les parents isolés pourraient avoir besoin d'un refuge et les jeunes familles pourraient avoir besoin d'un logement abordable. Au lieu de cela, une fois le besoin identifié, il est important de vous concentrer sur le besoin spécifique que vous souhaitez aborder. C'est peut-être le besoin qui correspond le mieux au mandat de votre organisation, qui est le plus important pour votre communauté, qui possède des fonds qui lui sont alloués, qui est politiquement favorable, etc.

Enfin, gardez en tête que parfois, même si vous répondez adéquatement à un besoin identifié, des problèmes peuvent survenir en raison de la préférence. Cela signifie que même si le besoin existe et que le développement répond correctement au besoin, la population dans le besoin préfère parfois ne pas vivre dans le développement. Par exemple, considérons un développement réalisé pour répondre au besoin des personnes âgées seules dans la communauté. Ce développement visait principalement à fournir des studios aux personnes âgées, car il s'agit du type d'unité le plus approprié compte tenu des besoins. Cependant, les aînés de cette communauté n'aimaient pas vivre seuls dans des studios et n'avaient donc pas emménagé dans le développement. Cela peut entraîner un grand nombre de logements vides et donc, l'échec du projet.

Pour atténuer ce risque, il est important de comprendre la nécessité de consultations, où des données qualitatives peuvent être recueillies afin de compléter les données quantitatives d'une évaluation des besoins. Pour plus de renseignements sur les consultations, veuillez consulter la [Section B, 3.5 Plans de consultation publique](#).

En règle générale, ce document doit être préparé par une partie expérimentée. Un cabinet de conseil est donc recommandé. L'entreprise doit travailler en étroite collaboration avec le responsable de projet du promoteur immobilier pour garantir la qualité du document. Un gabarit ([Feuille de travail n°3 : Gabarit : Évaluation des besoins et de la demande](#) dans le Manuel de la Boîte à outils) est fourni dans ce Guide. Il vous aidera à comprendre quelles informations sont disponibles dans une évaluation des besoins et de la demande et pourra être utilisé comme point de départ pour élaborer une évaluation. Discutez avec les représentants de votre municipalité, car il est possible qu'une évaluation des besoins et de la demande existe déjà pour votre communauté ou votre région. En ce qui concerne l'embauche d'une tierce partie pour développer l'évaluation des besoins et de la demande à votre compte, nous vous recommandons de consulter des experts en la matière et éventuellement de lancer une **demande de propositions** pour ces travaux afin de vous assurer d'obtenir un bon rapport qualité-prix.

Vous voudrez vous assurer que la recherche contient des sources d'informations clés :

- Données de Statistique Canada (StatCan) (population, revenu, coûts de logement, etc.). Pour plus d'informations, consultez le lien suivant : <https://www.statcan.gc.ca/fra/debut>
- Les données sur les loyers et les logements vacants, provenant de la SCHL ou d'une autre source plus locale de la région (en Alberta, le Sondage sur les coûts de location est un exemple). Pour plus d'informations, consultez le lien suivant : <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/data-and-research/data-tables/rental-market>
- Seuils d'accessibilité financière (taux de location maximum pour le logement) définis par le gouvernement local, provincial ou fédéral.
- Listes d'attente locales / régionales existantes pour un **logement social** et / ou abordable.
- Plan stratégique pour la municipalité locale.
- Données de santé de la source appropriée, en fonction de votre emplacement (par exemple, les données d'*Alberta Health* en Alberta) dans des domaines pertinents tels que les projections démographiques, les décès, les naissances, etc.
- Informations fournies par la communauté locale, en particulier celles travaillant dans les services sociaux
- Informations sur l'aménagement de terrain des municipalités locales
- Listes d'attente pour des logements similaires existants (logements abordables dans la région)
- Des rapports de recherche qui parlent de projections démographiques et des besoins en logement spécifiques à votre groupe cible.

### L'importance de la collecte et de l'analyse de données

Les données sont essentielles pour confirmer les preuves anecdotiques recueillies par les membres de la communauté. Les organismes de financement et les gouvernements voudront que des recherches et des données soutiennent le besoin en matière de logements abordables. Bien que les preuves anecdotiques puissent être utiles pour lancer le processus d'exploration du besoin de logement, parfois, une fois les données examinées, elles peuvent raconter une histoire bien différente de celle suggérée par les preuves anecdotiques.

Les données peuvent confirmer ou réfuter vos idées sur les besoins de logement de votre communauté et pourraient mener à une nouvelle découverte. Cela peut également permettre de préciser les conclusions quant au type de logement le plus essentiel et le nombre d'unités. Vous devrez développer des arguments en faveur du besoin de logement à partir de vos observations et des données. Cette recherche vous permettra de prouver votre raisonnement avec des preuves statistiques que vous pourrez ensuite partager avec les parties prenantes et les bailleurs de fonds afin de leur donner confiance que votre projet comble un besoin éprouvé. Au-delà de la recherche des besoins par vous-même, vous pouvez également consulter des recherches déjà effectuées et voir comment d'autres prestataires ont répondu aux besoins de votre communauté.

***Voici les différentes sections de l'évaluation des besoins accompagnées d'explications :***

**La section Zone d'étude et contexte régional :** Cette section résume les informations démographiques importantes qui permettent aux rédacteurs et aux réviseurs de l'évaluation des besoins de comprendre l'historique et le contexte de la communauté, ce qui contribuera à son tour au développement du cas. La section décrit les indicateurs suivants :

- L'emplacement de la communauté
- L'économie locale
- La situation locale du logement
- La population
- La mobilité (à savoir combien de personnes sont venues s'installer dans la région au cours d'une certaine période)
- La croissance démographique et la répartition par âge
- La répartition des types de ménages
- Le revenu du ménage
- Les principales industries de la région et des domaines dans lesquels les membres de la communauté ont suivi des études secondaires.

**La section Analyse de l'offre en matière de logement :** Cette section décrit divers paramètres de l'offre en matière de logement, tels que la diversité des types d'unités au sein de la communauté, les statistiques du marché locatif, etc. Le but de cette section est de fournir des informations détaillées au lecteur sur la situation du logement de la région. Celle-ci décrit les indicateurs suivants :

- Le pourcentage de propriétaires au sein de la communauté par rapport au nombre de locataires
- Les structures ou types de bâtiments dans la communauté, y compris leur état physique
- La fonctionnalité ou l'adéquation du parc de logements abordables existant, si disponible
- Les taux de loyers et de logements vacants
- Les seuils de revenus abordables

**La section Analyse des besoins en matière de logement :** Cette section décrit les statistiques relatives à l'adéquation, à la taille et à l'abordabilité du logement. Le but de cette section est de fournir au lecteur des informations sur l'état de l'offre de logements dans la région. Elle décrit les indicateurs suivants :

- Caractère adéquat du logement (âge du logement et réparations majeures requises)
- Caractère convenable du logement (le taux de surpeuplement)
- Caractère abordable du logement (le taux de surpaiement pour le logement)
- Nombre de sans-abris et taux d'occupation des logements
  - Si cette information n'est pas disponible, envisagez d'effectuer une estimation du nombre de sans-abris ou un dénombrement ponctuel au sein de votre communauté. Pour plus d'informations à ce sujet, veuillez vous référer à : [www.housingredefined.org](http://www.housingredefined.org).
- Estimation des besoins essentiels (pour estimer le nombre de logements nécessaires afin d'éliminer le besoin identifié dans la communauté)

### Penser aux services intégrés

Une chose qu'il faut penser à inclure dans votre projet est le concept de services intégrés. Ce sont des services qui pourraient aider les résidents avec des soutiens dont ils ont besoin et qui ne sont pas facilement disponibles dans la communauté. Inclure cet aspect dans votre projet nécessite du travail et beaucoup de planification, mais peut vous aider à répondre aux besoins de votre communauté et à renforcer votre projet. Pour plus de renseignements sur les services intégrés, reportez-vous à la section [Section E, 3.4 Services de soutien intégrés](#).

**La section Analyse des lacunes** : Cette section quantifie le besoin pour un éventail de logements différents dans la communauté. Il définit l'inventaire de logements existants au sein de la communauté et détermine la différence entre ce qui est essentiel à la communauté et ce qui existe déjà. Il est recommandé de déterminer les écarts pour tous les types de logements ainsi que par démographie (personnes âgées, familles, etc.).

### 2.1 Feuilles de travail, formulaires, gabarits

[Feuille de travail n°3 : Gabarit : Évaluation des besoins et de la demande](#)

## 3.0 Faisabilité du projet

### 3.1 Introduction

La faisabilité du projet est l'une des parties les plus importantes de l'aménagement de terrain et doit être constamment évaluée tout au long de la durée du projet. Pour que le projet soit **faisable**, cela signifie que le projet, quel que soit l'indicateur pris en considération, pourrait théoriquement être viable et fructueux. Les groupes de parties prenantes et les bailleurs de fonds ne soutiendront pas un projet s'ils ne pensent pas que cela puisse être **faisable** (en raison de leur propre potentiel de pertes), il est donc important de pouvoir « prouver » que votre projet est réalisable.

## Développements mixtes

Une méthode qui peut être utilisée pour améliorer la faisabilité du projet et qui peut faire la différence entre un projet réussi et un projet infructueux consiste à avoir un projet de développement mixte au lieu d'un développement de logements abordables. Cela signifie avoir un développement avec plusieurs types de logements différents, tels que des unités de marché ainsi que des unités abordables, ou même des unités commerciales.

Une combinaison de logements abordables et d'unités marché peut être très bénéfique pour les finances de l'immeuble, car les loyers collectés dans les unités de marché peuvent permettre de subventionner les unités abordables. En outre, les modèles de revenu mixte aident à promouvoir les opinions positives sur le logement abordable et sont souvent moins stigmatisés.

Pour ce faire, divers types de faisabilité doivent être pris en compte :

- Faisabilité financière
- Faisabilité foncière
- Faisabilité des options
- Faisabilité communautaire

*Remarque : La faisabilité financière et la faisabilité foncière doivent être menées simultanément. Ceci est important, car elles dépendent les unes des autres et le manque d'informations d'un côté produira des résultats inexacts de l'autre.*

## Qu'est-ce que l'aménagement de terrain?

Les promoteurs de terrains, de logements ou d'immobiliers sont les personnes, les organisations ou les entreprises qui facilitent le processus de développement de la vision à la concrétisation. Les promoteurs sont les visionnaires du projet : ils achètent un terrain, négocient les modalités et dirigent et / ou construisent des projets. Ils gèrent l'intégralité du processus afin que les concepts d'origine soient mis en œuvre avec succès. Ils assument également le plus grand risque.

Les promoteurs de projets de construction de logements collaboreront avec des acteurs clés tout au long du processus de développement, notamment, mais sans s'y limiter, les architectes, planificateurs, ingénieurs, consultants en environnement, géomètres et avocats. Ils sont un facteur important dans le développement de logements abordables, et permettent aux partenariats se développent davantage pour potentiellement inclure tous les niveaux de gouvernements, divers partenaires communautaires, les membres de la communauté ainsi que le secteur privé. Tous les partenaires collaborent ensemble pour financer, concevoir, construire et exploiter des logements abordables.

## 3.2 Analyse de la faisabilité financière

Un *modèle financier* est utilisé pour évaluer la viabilité financière du projet (c.-à-d. si le projet peut être développé et exploité dans les limites du budget). Il aide l'organisme chargé de développer le logement, le promoteur immobilier, en fournissant des informations financières détaillées sur le projet proposé et en testant sa faisabilité. Ce document doit être préparé par une partie expérimentée. Un cabinet de conseil est donc recommandé. *Il n'est pas recommandé que cette étape soit entreprise sans l'aide d'un expert, car elle pourrait remettre en question la fiabilité de l'analyse (et donc la faisabilité du projet). Votre responsable de projet doit fournir des informations au consultant pour en garantir l'exactitude.*

Un aspect important de la faisabilité financière consiste à assurer l'exactitude des estimations. Il est donc important de vérifier les résultats de votre modèle financier et de vous assurer que celui-ci génère une estimation précise pour votre projet. Un indicateur de la précision de la mesure est un rapport QS (*Quantity Survey* - avant-métré). Les rapports QS sont préparés par des consultants experts et vont de la classe E (le moins bon) à la classe A (le meilleur). Il est recommandé de commander des rapports QS plusieurs fois au cours de l'élaboration de votre projet, car cela vous permettra de vous assurer que vos estimations financières correspondent aux coûts réels. Les rapports QS correspondent également très souvent aux critères obligatoires pour obtenir un financement.

Il est important que le modèle financier comprenne tous les indicateurs clés énumérés ci-dessous et soit également présenté de manière claire et concise. Le modèle sera évalué par les bailleurs de fonds, les organes directeurs et d'autres parties prenantes clés (en conjonction avec l'analyse de rentabilisation, voir la [section B, 4.0 Analyse de rentabilisation](#) pour évaluer la pertinence du projet. Il est essentiel que le modèle démontre que le projet peut fonctionner de manière réaliste au niveau souhaité. Pour la plupart des projets, cela signifie opérer sans déficit après avoir payé des frais de dette, année après année. C'est également dans ce modèle que les indicateurs de coûts de construction, de fonds propres du projet, d'endettement du projet et de charges d'exploitation peuvent être trouvés de façon plus détaillée.

Un modèle est fourni (disponible sur le site *Web Housing Redefined*) pour vous permettre d'expliquer le fonctionnement d'un modèle financier et celui-ci peut être utilisé comme point de départ pour développer un modèle. Ce modèle utilise les coûts recueillis auprès de la SCHL et du Guide des coûts du groupe Altus. *Il ne doit pas être utilisé comme une analyse financière formelle de votre projet. Il fournit plutôt une estimation approximative du coût du projet et de ce à quoi peut ressembler le budget des opérations.*

**Les sections incluses dans le modèle sont :**

### 3.2.1 Page sommaire :

Cette page est un résumé du modèle qui met en évidence les points clés. Elle comprend : le nombre total d'unités (ou de lits) à construire, la superficie totale en pieds carrés (pi. ca.) des unités, la superficie totale en pieds carrés des modules (en cas de construction modulaire), la superficie totale résidentielle brute en pieds carrés (de toutes les unités y compris les murs, les couloirs, etc.) ainsi que la superficie totale en pieds carrés du développement. Elle permet un aperçu rapide des finances dans un format résumé. Les indicateurs suivants y sont décrits :

- **Récapitulatif des coûts** : le total des **coûts accessoires** (honoraires juridiques, taxes, **permis**, etc.) et des coûts matériels (aménagement paysager, fondation, entretien, etc.) du bâtiment, le coût total du projet et le coût du terrain.
- **Résumé du capital** : le montant des fonds propres et le montant des investissements requis de la part de divers organismes de financement, tels que tous les niveaux de gouvernement et les investisseurs privés. Cette section comprendra également le montant de la dette que le projet devra contracter auprès de diverses institutions financières.
- **Résumé du registre des loyers (année 1)** : le loyer mensuel, le loyer mensuel annualisé et le loyer par pied carré.
- **Résumé des opérations** : le revenu brut potentiel (avant la prise en compte des **pertes dues aux logements vacants**), le revenu brut effectif (après la prise en compte des **pertes dues aux logements vacants**), les frais d'exploitation, le ratio des frais d'exploitation (revenu brut effectif divisé par les dépenses d'exploitation), les recettes nettes (recettes brutes effectives moins les charges d'exploitation), le ratio de couverture de la dette (recettes nettes divisées par le paiement annuel de la dette la première année) et le flux de trésorerie (recettes nettes moins le paiement annuel de la dette la première année).

Consultez la figure 2 pour un exemple de page sommaire.



Nom du Client	
Détails du Projet	
Numéro de Contrat	
Version	
Date	Dimanche, le 2 Juin

Résumé du Programme	
Unités totales	
Nombre de pieds carrés total d'unités	
Nombre total de modules	
Brut résidentiel en pieds carrés	
Pieds carrés total du bâtiment	

Résumé du Type d'Unité	
Unités Accessibles	
Unités de Marché	

Sommaire des Coûts	
Total des Coûts Accessoires	
Total des Coûts Matériels	
Coûts de Développement Totaux	
Coût du Terrain	

Sommaire Capital	
Coût Total du Projet	
Équité du promoteur, y compris la terre	
Contribution requise	
Source de contribution	
Source de contribution	
Prêt du gouvernement fédéral	
Montant de l'hypothèque secondaire	
Source de contribution	
Financement requis	
Prêt à Coût	

Sommaire des Loyers *	
Loyer Mensuel Total	
Annualisé	
Loyer par Pieds Carrés	

Résumé d'Exploitation	
Revenu Brut Potentiel	
Revenu Brut Effectif	
Frais d'Exploitation	
Ratio des frais d'exploitation	
Revenu Net	
DCR	
Surplus	

\*Calculé sur une base annuelle

Figure 2. Page récapitulative du modèle financier

### 3.2.2 Programme de construction :

Également appelé programme fonctionnel, cette section décrit la portée du projet. Il comprend des indicateurs clés sur le développement actuel, tels que :

- Les types d'unités
- Le nombre de chaque type d'unités
- La superficie en pieds carrés des unités individuelles
- Le nombre total de modules (si une construction modulaire est utilisée, le nombre d'« unités modulaires » que contient le bâtiment)
- La superficie totale en pieds carrés des unités
- La superficie totale en pieds carrés du bâtiment
- La superficie totale en pieds carrés du développement

Le programme est important, car il détermine la forme que le projet proposé adoptera en décrivant les buts, les conditions et les objectifs du projet (c.-à-d. nombre de pièces, taille, type, etc.).

Consultez la figure 3 pour un exemple de programme de construction.

#### Que sont les droits de développement?

Les droits de développement, ou ce que l'on appelle le développement « de plein droit », signifient simplement que vous avez le droit de développer votre propriété à votre guise, à condition que votre développement respecte les règles de zonage applicables au site. Ces réglementations auront une incidence sur votre programme de construction et votre analyse financière. Ce « de plein droit » supprime l'obligation légale de **consultation publique**, bien que vous puissiez choisir de déployer des efforts de participation de la communauté. Un **rezonage** de terrain déclenche généralement un processus de **consultation publique** formel.

Le zonage régit généralement le nombre maximal de logements autorisés, la superficie maximale, la hauteur maximale des bâtiments et les exigences minimales en matière d'aménagement paysager. Des réglementations supplémentaires, telles que l'utilisation des sols, les dimensions des lots, les retraits de bâtiments et les ratios de surface maximale de plancher peuvent s'appliquer. Pour plus d'informations, Veuillez consulter la [Section C, 2.0: Processus de développement et de construction](#). Une grande partie de cette information est disponible en ligne ou en contactant votre municipalité. Certains plans, règlements et réglementations sont fermes, alors que d'autres peuvent être modifiés s'il y a une bonne justification. L'établissement de relations de travail positives entre le personnel municipal et votre équipe d'architectes, de planificateurs et d'ingénieurs professionnels améliorera la compréhension et réduira les problèmes imprévus pouvant entraîner des retards coûteux.

Dans les municipalités, les **permis d'aménagement** doivent être approuvés pour les nouvelles constructions, les rénovations, les activités commerciales et les modifications d'utilisation des bâtiments existants. Le **permis d'aménagement** est l'approbation écrite de la municipalité attestant que vos plans sont conformes aux règlements de zonage applicables. Un **permis d'aménagement** autorise l'utilisation d'un site, ainsi que la taille et l'emplacement de tout bâtiment ou structure.

### Programme préliminaire de renforcement

Le "programme de construction" d'un projet indique le nombre d'unités et leur type. Il décrit également la superficie en pieds carrés des unités, le loyer par unité et le loyer par pied carré d'unités. Ci-dessous, vous pouvez voir les métriques décrites et plus encore. Le "loyer total" est le loyer total d'un type d'unité donné, en fonction du nombre d'unités. Le "total Sq. Ft." en anglais, est la superficie totale en pieds carrés d'un type d'unité donné, compte tenu du nombre d'unités qu'il y a. "Nombre de modules" correspond au nombre total de modules requis pour un type d'unité, en fonction du nombre d'unités qu'il existe.

Type d'Unité	Type de chambre	Nombre d'unités	ds carrés par un	Loyer par unité	er par pieds carr	Loyer Total	eds carrés total	Nombre de Modules
Unités Accessibles	Studio							
	Une Chambre							
	Deux Chambres							
	Trois Chambres							
	Espace Partagé							
	Sous-total							
Unités de Marché	Studio							
	Une Chambre							
	Deux Chambres							
	Trois Chambres							
	Espace Partagé							
	Sous-total							
	Total							

Superficie en pieds carrés des internes et des externes	
NOMBRE TOTALE DE PIEDS CARRÉS DES UNITÉS	
TOTALE INCLUANT LES ESCALIERS ET LES COULOIRS	
NOMBRE TOTALE DE MODULES	
Pieds carrés pour les unités louables	
Brut résidentiel en pieds carrés	
Escaliers & Couloirs & Administration & Réception	
LE TOTAL EN PIEDS CARRÉS DU BÂTIMENT	
Stationnement	
Pieds carrés du Stationnement et limites	

Le tableau à la gauche décrit quelques totaux pour le bâtiment. "Pieds carrés pour les unités louables" est identique au nombre total de mètres carrés d'unités. C'est la superficie en pieds carrés qui peut générer des revenus en étant louée. "Brut résidentiel en pieds carrés" ajoute la superficie en pieds carrés des unités monnayables avec des parties du bâtiment qui ne peuvent pas être louées, comme des espaces entre les pièces. En ajoutant le brut résidentiel à la superficie en pieds carrés, comme les cages d'escalier et les couloirs, nous donne la surface totale en pieds carrés du bâtiment. En tant que stationnement, on suppose qu'une place par unité sera rendue.

Figure 3. Exemple de programme de construction

### 3.2.3 Tableau des coûts essentiels et accessoires :

Les **coûts essentiels** sont directement liés à la construction physique d'un bâtiment et sont plus faciles à reconnaître et à identifier. Les coûts essentiels typiques comprennent le nivellement, la menuiserie, les cloisons sèches, le béton, l'évacuation des sites, l'aménagement paysager, etc.

D'un autre côté, les **coûts accessoires** ne sont pas directement liés à la main-d'œuvre ou aux matériaux de construction et sont moins évidents que les coûts essentiels réels. Les **coûts accessoires** typiques comprennent l'ingénierie, l'architecture, les honoraires d'avocat, l'inspection, les assurances, etc. De plus, les **coûts accessoires** peuvent continuer même après l'achèvement d'un projet (par exemple l'entretien des bâtiments et des biens). Notez que certaines sources de financement sont spécifiques aux coûts essentiels ou aux coûts accessoires. Pour plus d'informations, consultez la [Section B, 5.0 Garantir le financement](#).

Les coûts accessoires et essentiels sont regroupés pour former un coût total de développement. La totalisation est importante, car elle fournit un coût de référence pour le projet proposé qui peut être présenté à différents organismes de financement et groupes d'intervenants.

Veillez consulter la figure 4 pour un exemple de totalisation des coûts.

## Calcul des coûts de votre projet

L'estimation des **coûts du projet** est essentielle pour évaluer la faisabilité de votre projet et présenter un concept réaliste du projet aux parties prenantes et aux bailleurs de fonds. L'établissement précis des coûts nécessite des recherches et dépend entièrement des spécificités de votre projet, telles que son emplacement, sa forme de construction, son étendue, etc.

Il existe différentes méthodes qui peuvent être utilisées pour estimer les coûts de votre projet. L'une consiste à évaluer le coût de développements similaires et à utiliser cette information pour estimer le coût de votre projet.

Une autre méthode consiste à utiliser les ressources disponibles qui présentent des fourchettes et des estimations des coûts de différents types de projets. Un exemple est le Guide des coûts Altus publié par le groupe Altus. Notez que ces coûts n'incluent souvent pas les **coûts accessoires**, le développement des infrastructures requises, les droits de permis, les redevances hors site, etc. Il est possible de justifier certaines de ces informations manquantes en ajoutant des coûts basés sur des devis spécifiques ou des fourchettes estimées. (Le modèle financier fourni avec ce document suit cette méthode. Les coûts essentiels et accessoires basés sur différentes ressources sont inclus et des espaces sont offerts pour les coûts additionnels / spécifiques.)

La méthode la plus précise consiste à obtenir des devis spécifiques pour chaque élément de coût du projet. Cela vous permettra de prendre en compte les coûts spécifiques du projet et de produire une estimation la plus proche du prix réel de la construction.

Pour en savoir plus sur le Guide des coûts Altus, consultez le lien suivant:

<https://www.altusgroup.com/canadian-cost-Guide-2019/#close>

### Coûts de construction préliminaires

La tabulation des coûts est une ventilation des coûts du projet. Il existe deux catégories principales: les coûts accessoires et les coûts matériels. Les coûts accessoires sont les coûts liés au bâtiment mais pas nécessairement les travaux de construction, tandis que les coûts matériels sont les coûts directement liés à la construction. Nous avons utilisé les moyennes dans cette feuille pour refléter les coûts approximatifs. Si vous avez des coûts spécifiques pour lesquels vous avez des chiffres, insérez-les ci-dessous.

COÛTS ACCESSOIRES	% Du total	Coûts	Commentaires
Coût du terrain			
Consultants (Arch & Ing.)			6% Coûts pertinents
Autres (Geo tech/Trafficque/Environnement/Soudage)			
Coûts de pré-développement			Doit être confirmé
Commercialisation			Doit être confirmé
Frais de financement			
Frais de gestion de projet			Doit être confirmé
Permis de développement			Spécifique à la communauté
Permis de bâtiment			Spécifique à la communauté
Légal			
Contingence			10% Coûts pertinents
Assurance			Doit être confirmé
Taxes			13% HST
Démolition			Dépendant du site
Évaluation			
Prélèvements hors site			1.80% Des coûts matériels
Transformateur			Doit être confirmé
<b>TOTAL ACCESSOIRE MOINS TERRAIN</b>			

COÛTS MATÉRIELS	% du Total	Coûts	
Coût d'état général		de construction et stationnement	
Conditions d'hiver			
Coûts matériels de construction		Par pieds carrés	
Mise en oeuvre de zéro net		Par pieds carrés	
Fondation et services		Par pieds carrés	
Aménagement paysager et trottoirs		Par pieds carrés	
Stationnement en surface dure et bordures		Par pieds carrés	
Frais de gestion de la construction		de construction et stationnement	
<b>TOTAL DES COÛTS MATÉRIELS</b>			

<b>COÛTS DE DÉVELOPPEMENT TOTAUX</b>			Par pieds carrés
--------------------------------------	--	--	------------------

**Figure 4. Exemple de totalisation des coûts**

#### 3.2.4 Budget des immobilisations

Cette section contient tous les détails du financement du développement. Cela comprend :

- Les fonds propres disponibles pour le projet ainsi que le type;
- Les demandes de financement gouvernemental (il n'est pas nécessaire que cela soit confirmé);
- Le financement hypothécaire (le cas échéant), ainsi que le taux, le **rapport coût-valeur** du prêt et **l'amortissement**.
- Toute autre source de financement et détails connexes.

Le budget fournit des informations sur la manière dont le projet sera financé et sert de référence pour déterminer le montant des fonds nécessaires aux bailleurs de fonds, par rapport au montant pouvant être pris comme hypothèque.

Veuillez consulter la figure 5 pour un exemple de budget d'investissement.

## Proportions / pourcentages de la dette

Le montant de la dette qu'un projet devrait assumer représente une discussion importante qui déterminera à la fois la faisabilité du projet et l'admissibilité du financement. Bien qu'il soit tentant de réclamer la majorité des coûts liés au projet aux bailleurs de fonds, il est peu probable que cela se produise et cela ne donne pas l'image d'un projet durable.

Les bailleurs de fonds sont plus susceptibles de financer un projet qui démontre qu'il est durable sans contribution trop importante. Cela signifie que si tous les autres éléments sont égaux, un projet qui peut supporter 50 % de ses coûts de développement en tant que dette est plus attrayant pour les bailleurs de fonds qu'un projet qui ne peut supporter que 5 % de ses coûts de développement en tant que dette.

L'augmentation du montant de la dette que votre projet peut supporter est fonction de divers autres paramètres tels que le loyer, les coûts de construction, les coûts opérationnels, etc. Le projet doit être révisé et réformé afin de garantir que le projet peut soutenir le plus grand nombre de dettes possible. Par exemple, pour les projets de logements ARDN précédents, l'objectif était de faire en sorte que les projets nécessitent moins de 30 % de leur coût total de développement en financement d'immobilisations. Les 70 % restants doivent être répartis entre les sources de fonds propres garantis et la dette.

Afin de vous assurer que la structure de financement de votre projet est réalisable /**faisable** conformément au financement disponible, il est recommandé de discuter du plan de financement du projet avec des consultants professionnels.

## Budget d'Investissement Préliminaire

Le budget d'investissement détaille le financement du projet. Il existe deux sources principales: l'équité et la dette. Les capitaux propres sont des fonds fournis par le gouvernement, des subventions, le client ou d'autres sources ne nécessitant pas de paiements. La dette est généralement un prêt bancaire ou des prêts d'autres organismes de crédit. Si vous avez des fonds propres pour le projet, tels que des terrains ou des liquidités, insérez les valeurs ci-dessous.

Coût du projet		
Coût du terrain		
Coûts de construction (Coûts matériels)		
Coûts de construction (Coûts accessoires)		
<b>Coût total du projet</b>		
Équité disponible		
Valeur du terrain (Si possédé)		
Contribution requise		
<i>Source de contribution</i>		
<i>Source de contribution</i>		
<i>Source de contribution</i>		
<i>Montant de l'hypothèque secondaire</i>		
<i>Source de contribution</i>		
<i>Source de contribution</i>		
<i>Source de contribution</i>		
<b>Équité totale disponible</b>		
Financement hypothécaire		
Coût total du projet		
Équité totale disponible		
Financement requis		
LTC		
Taux d'intérêt		
Amortissement		
Paie ment annuel de la dette		
Financement hypothécaire supplémentaire *		
Montant du refinancement requis		
Taux d'intérêt		
Amortissement		
Paie ment annuel de la dette		

\*Refinancer un emprunt

Figure 5. Exemple de budget d'immobilisation préliminaire


### 3.2.5 Registre des loyers prévisionnel

La section contient les détails de location du développement. Cela comprend :

- Le montant du loyer perçu par les différents types d'unités
- Le nombre d'unités prévues
- Le montant du loyer perçu (individuellement et collectivement)
- Le montant du loyer total par mois / par an
- Le montant du loyer par pied carré

Le registre des loyers fournit des informations sur les revenus ainsi que les coûts du projet proposé.

Veuillez consulter la figure 6 pour un exemple de registre des loyers.



Calcul du Loyer Mensuel						
Types de Structure	Type d'unité	Nombre d'Unités	Loyer par pieds carrés	Loyer par unité	Loyer par espace	Loyer Total
Unités Accésibles	Studio					
	Une Chambre					
	Deux Chambres					
	Trois Chambres					
	Espace Partagé					
	Sous-Total					
Unités de Marché	Studio					
	Une Chambre					
	Deux Chambres					
	Trois Chambres					
	Espace Partagé					
	Sous-Total					

Accessible: % moyen inférieur aux taux du marché	
Marché: % moyen inférieur aux taux du marché	

<b>LOYER MENSUEL TOTAL</b>	
Annualisé	
Nombre total d'unités	
Taille Résidentielle (Pieds carrés)	
Loyer par pieds carrés	

Figure 6. Exemple de registre des loyers prévisionnel préliminaire

### 3.2.6 État des résultats d'exploitation

Cette section contient l'état des résultats d'exploitation de la première année d'opération. Il précise :

- Les détails en matière de revenus :
  - Les revenus collectés avec moins de 0% de logements vacants et le revenu brut potentiel
  - Revenus perdus en raison du pourcentage supposé de logements vacants (basé sur des données provenant de sources publiques)
  - Le revenu brut effectif, qui correspond au revenu brut potentiel moins le montant perdu au titre des logements vacants.
- Les détails en matière de dépenses :
  - Les différents types de dépenses et leur coût. Le total des dépenses
  - Les dépenses en pourcentage du revenu brut effectif et du revenu brut potentiel
  - Les **gains nets**, qui sont déterminés en soustrayant toutes les dépenses du revenu brut effectif.



L'état des résultats d'exploitation sert à la fois d'information financière et de test pour voir si les revenus du projet peuvent supporter les dépenses.

Veillez consulter la figure 7 pour un exemple de budget d'exploitation.



### Budget de Fonctionnement Préliminaire

Le compte d'exploitation détaille les produits et les coûts liés à l'exploitation du bâtiment. Les loyers sont un exemple de revenus d'exploitation et les salaires sont un exemple de dépenses d'exploitation.

Compte d'exploitation prévisionnel - Revenu				
Revenus Résidentiels	0	Taux de vacance	Unité / Mois	par pieds carré
Revenus Résidentiels				
La lessive				
Stationnement intérieur				
Stationnement extérieur				
Revenus divers				
Autres Revenus				
<b>Revenu Brut Potentiel</b>				
Perte de Vacance: Revenus résidentiels				
Perte de Vacance : La Lessive				
Perte de Vacance : Stationnement intérieur				
Perte de Vacance : Stationnement extérieur				
Perte de Vacance: Revenus divers				
Perte de Vacance: Autres Revenus				
Perte de Vacance: Mauvaises dettes				
<b>Perte totale due à la vacance</b>				
<b>Revenu Brut Effectif</b>				

Compte d'exploitation prévisionnel - Frais				
Dépenses d'exploitation résidentielles	0	% of EGI	Unité/Année	par pieds carré
Taxes				
Assurance				
Sauvegarde pour le chauffage et l'électricité				
L'eau et l'égout				
Électricité				
Chaleur				
Entretien et réparations				
Surveillant Général				
Frais de gestion				
Général & Administration				
Réserve de remplacement				
Ménagère				
Coûts d'exploitation directs				
Publicité et promotion				
Ordures / Neige / Aménagement paysager				
Salaires et avantages (Gestionnaire de l'immeuble)				
Frais professionnels				
Ascenseur(s)				
Autres				
<b>Dépenses totale</b>				
<b>Total du % des dépenses de EGI</b>				
<b>Total du % des dépenses de PGI</b>				
<b>Résultat net d'exploitation</b>				

Figure 7. Exemple d'un état préliminaire des résultats d'exploitation

### **3.2.7 Analyse de sensibilité**

Cette section contient des renseignements sur les seuils de rentabilité pour une variété d'indicateurs. Celle-ci renvoie également différents ratios de couverture de la dette, en fonction de niveaux hypothétiques pour les différents indicateurs. Les indicateurs en question sont les suivants :

- Logements vacants
- Revenus de location
- Coûts de construction
- Contribution requise (supplémentaire)
- Coûts d'exploitation

L'analyse de sensibilité permet de voir sur quels points le projet devient irréalisable et comment le projet changerait si les indicateurs ci-dessus changeaient.

Les informations contenues dans cette fiche sont importantes, car elles présentent les niveaux de stress que le projet peut subir avant la faillite. Par exemple, l'analyse de sensibilité pourrait révéler qu'un taux de logements vacants de 14 % est le point auquel le projet devient irréalisable.

Veillez consulter la figure 8 pour un exemple d'analyse de sensibilité.

### Analyse de Sensibilité Préliminaire

L'analyse de sensibilité consiste à savoir comment une valeur change lorsqu'une valeur associée change. Ici, nous allons faire une analyse de sensibilité du DCR selon différentes mesures. Les mesures en ordre sont les suivantes: vacance, revenu de location, coût de construction, investissement provincial et coût de fonctionnement. Cette analyse nous dira dans quelle mesure nous pouvons ou non couvrir la dette à différents niveaux des dites statistiques. Dans les tableaux suivants, les "taux de vacance", la ligne du haut représente le "seuil de rentabilité" et décrit la valeur dont DCR est 1.

Le taux de vacance peut atteindre les valeurs suivantes avant les valeurs par défaut du projet 7.73%

Vacance	Perte de Vacance	EGI	Surplus	DCR dans la 1ère Année
7.73%				
AVG				
0.0%				
2.0%				
4.0%				
6.0%				
8.0%				
10.0%				
12.0%				
14.0%				
16.0%				
18.0%				
20.0%				
22.0%				
24.0%				
26.0%				
28.0%				
30.0%				
32.0%				
36.0%				
38.0%				
40.0%				
42.0%				
44.0%				
46.0%				
48.0%				
50.0%				

**Figure 8. Exemple d'analyse de sensibilité préliminaire**

#### 3.2.8 Proforma à long terme

Un « proforma » est une projection dans un avenir significatif qui démontre la faisabilité à long terme ainsi que la force du développement. Il s'agit en réalité d'un état des résultats d'exploitation de la première année d'exploitation à une année ultérieure, couvrant généralement une période de 25 ou 50 ans. Outre les détails de l'état des résultats d'exploitation, le proforma comprend également les éléments suivants :

- **Taux de couverture des charges financières** : Ceci est déterminé en divisant les **gains nets** par les paiements de la dette et indique au lecteur si les revenus couvrent ou non les frais de la dette.
- **Flux de trésorerie** : Il s'agit des gains nets moins les paiements de la dette. Cela représente le montant d'argent disponible en fin d'année.

- Valeur de l'actif : Ceci décrit la valeur du développement en fin d'année.
- Réserve de remplacement accumulée totale : somme d'argent mise de côté pour l'entretien des bâtiments. Calculé en ajoutant toutes les contributions de réserve précédentes à la contribution de réserve du nouvel an.
- Surplus final total : Le montant cumulé des liquidités en main. Ceci est calculé en ajoutant les flux de trésorerie de toutes les années précédentes aux flux de trésorerie de l'année en cours.
- Réserve finale et excédent : somme de la réserve accumulée et du surplus final.
- Croissance des revenus et des dépenses : décrit la croissance supposée des revenus et des dépenses.

Cette section présente à la fois des projections sur les opérations de développement et un test de faisabilité du projet proposé. Au fur et à mesure que la section calcule le **taux de couverture des charges financières**, il est possible de déterminer si le projet sera **faisable** au cours des années.

Veillez consulter la Figure 9 ci-dessous pour un exemple de proforma.



Ceci s'agit d'une ventilation détaillée des données financières de la première année d'exploitation à la cinquième année. Les revenus et les dépenses devraient augmenter de 2.5% par an.

Année Préliminaire 1 à 5					
Revenu	1ère Année	2ème Année	3ème Année	4ème Année	5ème Année
Revenu résidentiel					
Revenu supplémentaire					
<b>Revenu Brut Potentiel</b>					
Perte de Vacance: Revenus Résidentiels					
Perte de Vacance: Mauvaises dettes					
Perte de Vacance: Autres					
<b>Perte Totale de Vacance</b>					
<b>Revenu Brut Effectif</b>					
<b>Charges d'exploitation</b>					
Taxes					
Assurance					
Sauvegarde pour le chauffage et l'électricité					
L'eau et l'égout					
Électricité					
Chaleur					
Entretien et réparations					
Surveillant Général					
Frais de gestion					
Général & Administration					
Réserve de remplacement					
Ménagère					
Coûts d'exploitation directs					
Publicité et promotion					
Ordures / Neige / Aménagement paysager					
Salaires et avantages (Gestionnaire de l'immeuble)					
Frais professionnels					
Ascenseur(s)					
Autres					
<b>Dépenses Totales</b>					
Dépenses totales en pourcentage d'EGI					
Dépenses totales en pourcentage de PGI					
Résultat opérationnel net résidentiel					
Paiement annuel de la dette					
Ratio de Couverture de la Dette					
Flux de Trésorerie / Surplus					
Valeur de l'Actif					

Croissance des Revenus résidentiels (par an)

Croissance des dépenses (par an)

Réserve totale de remplacement accumulée					
Surplus Total Final					
Réserve de fin & Surplus					

**Figure 9. Exemple de « Proforma »**

### 3.3 Trouver un site convenable (faisabilité foncière)

La recherche d'un site propice au développement de logements abordables constitue souvent un obstacle important pour de nombreuses communautés. Les terrains sur le marché privé peuvent être difficiles à acheter en raison de la concurrence et des coûts élevés, et des terrains moins chers peuvent être situés à la périphérie de la municipalité dans des zones non aménagées ou non desservies (appelées « zones vertes »). D'autre part, certaines terres d'anciennes zones industrielles peuvent être contaminées, ce qui entraîne des coûts plus élevés pour la remise en état ou le nettoyage en vue d'un réaménagement (connu sous le nom de « friches industrielles »).

À moins qu'une communauté ne possède déjà un site approprié ou ne dispose déjà de ressources financières pour acheter un terrain approprié, de nombreux projets de logements abordables se terminent avant même de commencer. Lors de la prise en compte d'un emplacement approprié pour un logement abordable, il est recommandé de prendre en compte les facteurs suivants:

- Taille du développement proposé;
- Exigences en matière de stationnement;
- La proposition est-elle conforme au plan de développement municipal et / ou au règlement sur l'utilisation des terres de la communauté? (et si ce n'est pas le cas, la zone nécessitera-t-elle un nouveau zonage?);
- Contraintes de développement (c.-à-d. terrain escarpé, plaines inondables, corridors pour la faune, etc.);
- Relation avec les propriétés adjacentes, les utilisations du sol et la forme de construction;
- Prix d'achat rendant le projet réalisable;
- Prise en compte de l'impact public et de la consultation communautaire;
- Disponibilité des services (routes, conduites d'aqueduc, électricité, canalisations d'égout).

Lors de la recherche et de l'évaluation de sites potentiels, il est recommandé de travailler avec un agent immobilier et de vérifier les **informations disponibles sur le site** avec un **planificateur de l'utilisation du sol** et / ou un ingénieur. Par exemple, il est bon de savoir si un site est déjà alimenté en eau, en électricité ou en canalisations d'égout. *Veillez consulter la [Section C, 5.3 Énergie](#) pour plus d'informations.* Vous voudrez peut-être explorer des terres qui appartiennent déjà à des exploitants à but non lucratif, à des groupes confessionnels ou à des philanthropes.

Il est également intéressant de comprendre les droits en matière de développement sur les sites « intercalaires ». L'édification sur terrain intercalaire fait simplement référence au développement de sites vacants ou sous-utilisés dans des zones urbaines existantes déjà largement développées. En fonction du contexte urbain, les sites intercalaires peuvent permettre une densité plus élevée (c.-à-d. plus de personnes vivant dans une zone plus petite), les développements à usage mixte (c.-à-d. zones combinant logements abordables, marché résidentiel, commercial, culturel, institutionnel, divertissement, etc.), ou des solutions de conception ou styles architecturaux plus créatifs si tel est le type de développement souhaité par la municipalité à cet endroit particulier. Les sites intercalaires sont généralement déjà desservis et peuvent fournir un accès décent au

transport en commun, à l'emploi et aux services.

## Planifier pour une plus grande résilience

La construction d'un ensemble de logements abordables au Canada devrait inclure la planification de la résilience. Le concept de résilience signifie anticiper les plus grands défis auxquels votre développement pourrait être confronté et construire pour résister à ces conditions. Les phénomènes météorologiques extrêmes augmentent en fréquence et en intensité. Être préparé au changement permettra à vos résidents de sortir de l'adversité et protégera votre investissement.

La résilience commence par une sélection minutieuse du site. L'emplacement rend-il votre projet vulnérable aux inondations, aux fortes pluies ou aux glissements de terrain, aux fortes charges de neige, à l'humidité extrême, aux ondes de tempête, aux tornades, à la chaleur, à la sécheresse ou aux incendies de forêt? Cela peut être particulièrement vrai avec le vieillissement des infrastructures d'eaux pluviales et d'égouts.

Dans la plupart des climats froids, demeurer au chaud pendant une panne de courant devient une préoccupation majeure. Vous pouvez discuter de nombreuses approches sensées avec votre équipe de conception au cours de la phase de planification, telles qu'une isolation accrue, des enveloppes hermétiques de bâtiment et autres stratégies thermiques susceptibles d'aider un bâtiment à conserver sa chaleur jusqu'à ce que l'électricité ne revienne. Les considérations de conception résiliente sont vastes et complexes et doivent être discutées avec des professionnels.

Il est souvent difficile de trouver un logement abordable au sein des petites communautés. Les habitants de ces communautés dépendent souvent de la voiture (en raison de moyens de transport publics limités ou inexistants). Les personnes âgées, les enfants ou les personnes à faible revenu doivent marcher ou doivent compter sur des transports en commun limités (tels que les autobus pour personnes âgées) pour se déplacer en ville ou se rendre au travail. En conséquence, la séparation des développements résidentiels et commerciaux / industriels caractéristiques des communautés rurales à faible densité peut présenter des difficultés pour les résidents, en particulier ceux qui ne disposent pas de moyen de transport personnel et qui vivent au sein d'une communauté qui n'a peut-être pas de réseau d'autobus.

Lorsque vous envisagez de choisir un terrain, il est important de prendre en compte les éléments suivants :

- La proximité des transports en commun, des services (hôpitaux, écoles, épiceries, etc.) et des possibilités d'emploi;
- L'accès à la nature ou aux loisirs, tels que les sentiers, les parcs ou les installations sportives;
- Le contexte des bâtiments adjacents en termes d'utilisation du sol (commercial, industriel, etc.) et de hauteur de bâtiment (p. ex. ombrage).



### 3.4 Sécurisation des terres

Une fois qu'un site adéquat est sélectionné dans une fourchette de prix réalisable, prenez note de tous les facteurs pertinents, comme indiqué ci-dessus. Il est important de comprendre l'historique des études précédentes réalisées sur le site proposé (c.-à-d. évaluations environnementales) ainsi que l'historique de la propriété (c.-à-d. certificats de propriété). Veuillez noter que ce processus de sécurisation des terres est destiné à une nouvelle construction, pas à un réaménagement.

La sécurisation des terres est très rarement un processus linéaire et le temps nécessaire pour obtenir un financement de la part de plusieurs sources ainsi que les approbations nécessaires est souvent long. Par exemple, le **rezonage** d'une parcelle de terrain en fonction de l'objectif recherché peut prendre au moins six mois. Ce processus peut présenter des changements soudains, peut évoluer dans différentes directions en même temps ou franchir plusieurs étapes à la fois. En conséquence, les processus de sécurisation des terres devraient être réalisés en parallèle.

Les sites qui ont historiquement été le berceau de développements résidentiels seront généralement considérés comme aptes à un développement résidentiel et / ou commercial ultérieur. Cependant, les sites ayant des antécédents d'utilisations commerciales ou industrielles seront soumis à une évaluation environnementale de site sur la base de documents connexes afin de déterminer si le site nécessite des évaluations additionnelles ou des analyses de sol pour en déterminer la sécurité et l'adéquation. Une évaluation basée sur les documents consiste à examiner la documentation par le biais de registres physiques ou en ligne concernant l'historique environnemental et social de votre site en ce qui concerne vos opérations proposées. Après avoir vérifié auprès du vendeur et de l'agent immobilier, le cas échéant, contactez l'autorité de planification locale pour confirmation. Cette connaissance aidera à la planification et à la budgétisation. Par exemple, s'il est soupçonné que le sol est susceptible d'être contaminé, une entreprise de génie de l'environnement sera tenue d'étudier le site avant et de produire un rapport évaluant le caractère approprié du site pour les résidences ou la restauration du sol. Vous pourrez également être en mesure de négocier le prix à la baisse en fonction de certaines de ces informations.

Une autre option pour sécuriser un terrain consiste à s'engager avec votre municipalité locale et à voir si elle peut céder une terre au projet ou vendre un terrain à un taux réduit. Les municipalités préfèrent souvent cette forme de contribution à un projet plutôt que de fournir des fonds ou des prêts.

Avant d'acheter une propriété ou de vous engager dans des options de location à long terme, votre avocat devrait effectuer des recherches juridiques. Chaque transaction et site étant unique, une inspection permet généralement de découvrir les droits de tiers sur le bien (par exemple, un droit de passage public ou d'utilité publique, ou encore une **clause restrictive** ou une réserve du titre foncier). Le vendeur peut ne pas être tenu de vous informer de tout défaut ou problème lié à l'état actuel de la propriété. Les risques associés au développement doivent être clairement

identifiés afin d'évaluer avec précision les coûts potentiels tout au long du cycle de vie du projet. Si le risque est trop élevé, il peut être nécessaire d'éviter de faire une offre qui n'est pas dans votre intérêt.

### **3.5 Plans de consultation publique**

La consultation est un terme large et celui-ci représente souvent un processus réglementaire. Votre équipe de projet sollicite les commentaires du public sur des questions qui les concernent et qui concernent leur communauté. Cela permet de saisir des commentaires détaillés qui peuvent éclairer de nombreux aspects et étapes du processus. Cela atténue également les risques liés aux retards de projet. Si la communauté estime ne pas avoir été suffisamment consultée avant et pendant le développement du projet, l'autorité approbatrice (conseil ou administration) peut retarder, différer ou même rejeter votre demande.

Dans certains cas, votre équipe peut partager des informations avec la communauté sur vos plans, votre projet ou un processus spécifique. Cela peut être aussi simple que d'installer une enseigne sur le site ou d'envoyer une lettre. À l'autre extrémité du spectre se trouve un niveau d'engagement plus profond. Certains plans d'engagement incluront des séances de réflexion et de prise de décisions collaboratives - par exemple, au moyen de tables rondes ou d'ateliers avec un animateur. Votre municipalité peut exiger des communications avec le public qui sont légalement requises, et des séances de mobilisation peuvent être proposées à titre de gestes pour renforcer la bonne volonté et la compréhension au sein de la communauté. Dans tous les cas, il est important que votre équipe détermine ce que vous espérez recueillir comme commentaires et comment ces informations seront utilisées. Cela doit être communiqué aux participants afin qu'ils comprennent le niveau d'influence de leur rétroaction, la manière dont l'information sera utilisée ainsi que la façon de partager toute information de suivi.

L'implication de la communauté tend à susciter son acceptation et à créer des relations significatives avec votre projet de logement abordable. Considérer comment votre développement peut servir la communauté plus large, peut-être pour les personnes âgées ou les jeunes ou pour la formation axée sur des compétences, constitue un moyen positif de soutenir la cohésion sociale de ceux et celles qui vivent dans votre développement.

Le format de la session doit être soigneusement examiné et planifié en fonction de la taille anticipée du groupe ou du nombre de personnes et de parties intéressées et du type d'engagement que vous avez planifié. Cela inclut l'heure de la réunion, l'emplacement, si des rafraîchissements sont fournis, le processus de facilitation, la configuration de la salle et le matériel utilisés (c.-à-d. listes d'enregistrement, formulaires, présentations, tableaux d'affichage). Tout cela vous permettra d'obtenir le type de rétroaction ou de discussion que vous recherchez.

Plusieurs consultations devraient avoir lieu à différentes étapes du projet pour s'assurer que les informations pertinentes soient rassemblées à des moments clés. Cela permettra également de veiller à ce que la relation avec la communauté soit entretenue et maintenue tout au long du projet. Lorsque cette relation est tendue, le projet est mis en péril. Les recommandations

suivantes en matière de consultation permettront de nourrir cette relation au cours de la phase de développement de votre projet. Pour plus de renseignements sur le maintien de cette relation après la construction et l'occupation du projet, veuillez consulter la section [Section E, 2.2 Relations communautaires et sensibilisation](#).

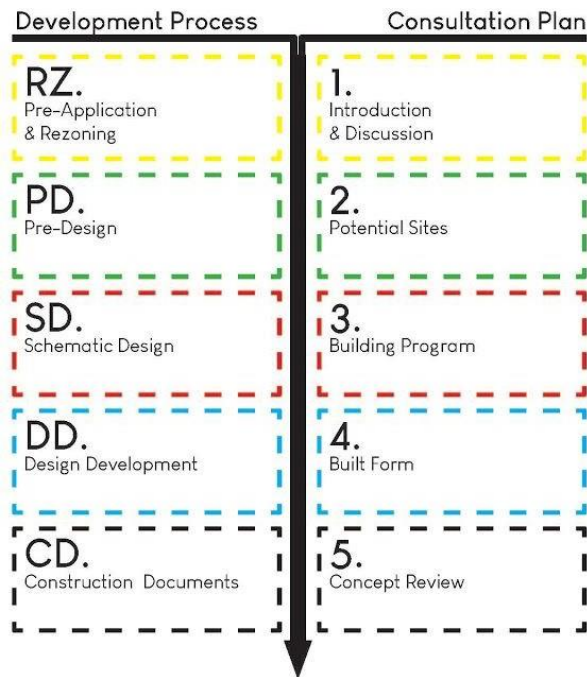
Le nombre d'événements de consultation ou d'engagement dépendra du type et de l'ampleur du projet. Vous trouverez ci-dessous un exemple de liste de cinq sessions de consultation séquencées que votre équipe devrait prendre en compte pour déterminer si elles sont appropriées. Une fois que votre équipe de projet a élaboré un plan approximatif et un échéancier de sessions de participation potentielles, il est recommandé de rencontrer les membres de votre municipalité. La plupart des services de planification municipaux pourront vous renseigner sur leurs exigences en matière de **consultation publique**.

Il existe différents processus réglementaires impliqués dans le **rezonage** d'un site, la modification d'un plan de quartier, la demande d'un **permis d'aménagement** ou la recherche d'une modification. Des discussions avec le personnel de la planification municipale vous permettront d'affiner vos plans et votre échéancier de consultations publiques, ainsi que de comprendre le type de ressources dont vous pourriez avoir besoin.

Il s'agit d'une partie importante du projet à planifier et à gérer. Le chef de projet et le(s) consultant(s) doivent discuter des étapes et clarifier l'objectif ainsi que les résultats de chaque session de mobilisation. Pour des rapports plus impartiaux, il est recommandé de faire appel à un spécialiste expérimenté en matière de l'engagement du public ou à un consultant, en particulier si le personnel municipal, les responsables politiques locaux ou le public semblent s'opposer à la situation.

Les modules suivants d'analyse des options énumérés à la [section B, 3.6 Analyse des options](#) créeront et élaboreront les informations et le matériel généralement présentés et examinés lors de **consultations publiques**. Ces documents sont également utiles pour d'autres publics, tels que les investisseurs, les partenaires communautaires potentiels et la municipalité.

***Cinq sessions de consultation proposées sont énumérées ci-dessous. Chacune comprend une brève description de l'objectif et des exemples de gabarits sont fournis. Veuillez noter que celles-ci sont facultatives ou complémentaires aux sessions d'engagement du public pouvant être requises par l'autorité municipale :***



**Figure 10.** Cinq sessions de consultation proposées et le moment où elles devraient avoir lieu

**Consultation n°1 – Introduction et discussion concernant le logement abordable :** Le but de cette première mobilisation est de familiariser la communauté avec le logement abordable et d'expliquer pourquoi celui-ci est nécessaire dans la communauté. Cette consultation permettra à votre équipe de partager des informations objectives sur le logement abordable, de répondre aux préoccupations communes et aux fausses idées reçues, et de veiller à ce que les préoccupations des membres engagés de la communauté soient entendues et enregistrées. Au fur et à mesure que les décisions sont prises tout au long du développement du projet, essayez de comprendre comment vous pouvez gérer les commentaires que vous avez recueillis et remédier aux problèmes soulevés. Cet exercice peut aider à éviter les oppositions et les refoulements qui pourraient retarder ou arrêter le projet subséquemment (parfois appelés « NIMBYism » ou « Not In My Back Yard » en anglais, « pas chez moi »). Veuillez consulter la [Feuille de travail n°4 : Notes de processus de la consultation n°1](#) du Manuel boîte à outils pour plus d'informations.

**Consultation n° 2 – Retour sur les sites potentiels de la mise en œuvre du projet :** Si votre équipe évalue un certain nombre de sites potentiels, la présente consultation examine les avantages des sites identifiés. Cela permet à la communauté de donner son avis et d'identifier les avantages et les inconvénients de chaque site. Les résultats sont doubles : premièrement, les membres de la communauté ont le sentiment que leurs préoccupations sont entendues et prises en compte; deuxièmement, cela donne à l'équipe de projet la possibilité d'identifier tout problème potentiel dont elle n'aurait peut-être pas eu connaissance. Veuillez consulter la [Feuille de travail n°5 : Notes de processus de la consultation n°2](#) du Manuel boîte à outils pour plus d'informations.

**Consultation n° 3 – Programme de construction :** Cette séance de mobilisation vise à discuter des détails du projet proposé, tels que le plan d'ensemble du site, le nombre et le type d'unités (c.-à-d. personnes âgées, famille, une chambre à coucher, etc.) et les utilisations accessoires proposées (c.-à-d. bureau, garderie, etc.) basées sur le besoin éprouvé. Cette consultation permet à la communauté de fournir ses premiers commentaires sur le site sélectionné et le développement proposé. Ce type de session peut être organisé avec le personnel municipal, ce qui peut leur permettre de répondre à des questions sur le processus d'approbation, les exigences en matière de stationnement ou les contraintes de construction. Veuillez consulter la [Feuille de travail n°6 : Notes de processus de la consultation n°3](#) du Manuel boîte à outils pour plus d'informations.

**Consultation n° 4 – Forme de la construction :** Cette consultation examine avec la communauté la forme de construction proposée du projet - à quoi ressemblera la conception du bâtiment et sa conception avec la communauté environnante. L'objectif est d'enregistrer les commentaires de la communauté et de s'assurer que ses commentaires et questions sont bien compris et que des efforts ont été déployés pour traiter de manière appropriée les commentaires du public. Veuillez consulter la [Feuille de travail n°7 : Notes de processus de la consultation n°4](#) du Manuel boîte à outils pour plus d'informations.

**Consultation n° 5 – Évaluation du concept recommandé :** L'objectif de cette consultation est de recueillir les commentaires de la communauté sur l'ensemble du concept de projet élaboré par l'équipe de projet. Après avoir mené des consultations à chaque étape du processus, cette session est conçue pour informer la communauté des décisions et des révisions apportées tout au long du processus et de la conception presque finale du projet. Veuillez consulter la [Feuille de travail n°8 : Notes de processus de la consultation n°4](#) du Manuel boîte à outils pour plus d'informations. Veuillez également noter que même si le projet échoue, la communauté doit être informée de ce qui est arrivé avec celui-ci.

Chacune des cinq activités de consultation correspond généralement aux stades et étapes de la conception et des processus municipaux. Elles sont beaucoup plus nuancées et dépendent de l'échéancier, de l'échelle et du contexte de votre projet. Sollicitez les contributions de plusieurs groupes de la communauté (parties prenantes) pour permettre un plus grand raffinement. Les communications continues sont essentielles afin de maintenir ces relations avec la communauté tout au long du processus de développement, de la construction et de l'occupation du bâtiment par les résidents et, le cas échéant, les entreprises. Si les commentaires recueillis lors des consultations ont modifié vos plans de développement, votre équipe doit communiquer et montrer à la communauté que son temps et ses commentaires ont abouti à un changement tangible.

### 3.6 Analyse des options

L'analyse des options est une méthode de planification, de conception et d'analyse architecturale, divisée en modules ou activités, permettant de faire des choix pour votre projet dans des domaines où différentes options sont disponibles. Pour que votre équipe puisse faire progresser la production de l'analyse des options, il est nécessaire de faire appel à un architecte et / ou un urbaniste, en fonction de vos besoins (voir ci-dessous).

Chaque module donnera un résultat basé sur une analyse, généralement sous la forme de statistiques, de rapports, d'illustrations ou de visualisations graphiques. Ces modules permettent de personnaliser votre projet en fonction de vos besoins, de votre budget, de votre contexte et de vos délais. Ils permettent également des comparaisons, des évaluations et des prises de décision rapides et simples. Les exemples ci-dessous vous permettent d'avoir une discussion éclairée avec un architecte sur le type de produits à livrer dont vous avez besoin et sur ce à quoi vous attendre.

L'examen de l'utilisation des sols et de la réglementation, la sélection du site, les [modèles de masse du projet](#), la [forme de la construction](#) et la [programmation de l'espace fonctionnel](#) fournissent les mesures nécessaires pour faire avancer le projet et développer l'analyse de rentabilisation. Les illustrations utilisant divers supports (p. ex. plans d'aménagement paysager, modèles de masse 3D, rendus photoréalistes) fournissent à la communauté ou aux comités d'examen une représentation visuelle du projet de développement proposé dans son environnement actuel. Ces éléments visuels peuvent aider à faire avancer la proposition à la prochaine étape et à impliquer la communauté. ***Veillez consulter la section C ci-après : [2.0 Processus de développement et de construction](#), [4.0 Travailler avec une équipe de conseillers](#) et [5.0 Conception de logements durables](#) pour plus d'informations sur le processus de développement, la constitution d'une équipe de conseillers et la conception et la programmation de logements abordables et durables.*** Ces sections fourniront des informations générales sur le processus d'aménagement du territoire et faciliteront vos discussions avec les consultants.

#### Qu'est-ce que le zonage?

Le zonage est un outil de contrôle de la planification permettant de réguler **l'environnement bâti**. Pour ce faire, il divise le territoire d'une autorité locale en sections, ce qui permet d'utiliser des terrains particuliers sur des sites spécifiques pour façonner l'aménagement des villes et permettre différents types de développement. La zone sur laquelle se trouve une propriété particulière détermine ce qui peut être construit sur cette propriété.

Consultez le personnel municipal de planification ou un **planificateur de l'utilisation des sols** pour obtenir des informations sur le zonage et sur les plans statutaires pouvant s'appliquer à des parcelles de terrain que vous envisagez de développer. Il est également sage de comprendre ce qui se trouve et ce qui peut être développé à côté de cette parcelle de terrain. Le zonage et les plans peuvent être modifiés, mais il s'agit souvent d'un processus qui requiert la participation d'un planificateur professionnel agréé ou d'un architecte expérimenté en rezonage.

Vous devrez peut-être évaluer les avantages de plusieurs sites ou ne disposer que d'un seul site pour votre projet. Il se peut que vous deviez effectuer un **rezonage** de votre site pour que votre projet corresponde aux résultats de l'analyse des besoins. S'il y a un terrain vacant à proximité, il peut être intéressant d'explorer les coûts ou les avantages liés à l'achat et à la consolidation de ces espaces. À défaut, vous pouvez avoir la flexibilité ultime en termes de ce que vous pouvez construire sur un site, et avoir trop d'options peut entraîner une indécision.

À la fin de ces modules d'analyse des options, les principaux avantages, inconvénients, coûts et contraintes de planification seront largement découverts. Ils seront ensuite tous pris en compte pour réaliser la vision de votre projet initial. C'est là que l'expérience, la créativité et les compétences professionnelles se rencontrent pour faire face aux contraintes, et travailler sur les solutions et les possibilités.

Si vous évaluez plusieurs sites et qu'il y a de fortes chances d'opposition de la part de la communauté, il est conseillé de faire appel à un consultant en urbanisme et à un architecte. Si seulement un ou deux sites sont disponibles, un architecte en mesure de comprendre le contexte, les contiguïtés et la réglementation municipale devrait suffire.

Pour la majeure partie, embaucher une entreprise pour effectuer ce travail peut être aussi simple que d'obtenir une recommandation d'une source fiable ou de contacter quelques entreprises locales embauchant des architectes et des planificateurs agréés. Une fois qu'une compréhension commune de ce dont vous avez besoin est atteinte, votre organisation doit demander une lettre décrivant la compréhension du projet, la portée des travaux, les produits livrables, les échéanciers ainsi que les frais. La liste suivante de modules est destinée à servir d'activités de haut niveau qui peuvent être produites raisonnablement rapidement avec certaines informations de base.

### **3.6.1 Analyse de zonage de sites pour des sites sélectionnés**

Un rapport écrit fournissant des informations techniques, politiques et des renseignements sur les parties prenantes. Cela comprend l'examen des règlements applicables en matière de planification et de zonage (exigences en matière de stationnement, retrait, conception, densité, etc.), l'analyse technique et l'évaluation des infrastructures, ainsi que l'identification des sous-consultants requis. Ces informations sont fournies conjointement avec une évaluation détaillée du site, des objectifs de conception du site et une évaluation du contexte physique. Le rapport identifie les parties prenantes et développe un cadre de participation du public. *Pour plus d'informations, reportez-vous aux éléments suivants de la [section C : 2.0 Processus de développement et de construction](#), [4.0 Travailler avec une équipe de conseillers](#) et [5.0 Conception d'un logement durable](#).*

MUNICIPAL ADDRESS: 5027 Industrial Road  
 LEGAL DESCRIPTION: Lot 2, Block 11, Plan 5935HW  
 COMMUNITY: Downtown  
 AREA: 1631.3 sm (0.41 Acres)  
 CURRENT USE: Econorest Lodge  
 SITE CONTEXT: North: General Commercial (currently grass and forested area)  
 East: Central Commercial  
 South: Manufactured Housing Park (Western Trailer Park)  
 West: Central Commercial

CURRENT ZONING: (C1) Central Commercial District  
 CURRENT ZONING IMPLICATIONS:  
 SITE COVERAGE: Not specified  
 LOT SIZE: Minimum width 6m, minimum depth 30m  
 SETBACKS: No setbacks req, except where space is needed at the rear for parking, loading, or garbage containers.  
 PARKING REQ: One bedroom apartments: 1.25 stalls per suite, other apartments: 2 stalls per suite  
 LANDSCAPING: Greenspace minimum for high density residential - 3m<sup>2</sup> for each dwelling unit, which is considered part of the landscaped area.  
 \*APPLIES TO ALL ZONES

ASSESSED PROPERTY VALUE: \$ 599,900  
 OWNERSHIP: Private



STRENGTHS	OPPORTUNITIES
<ul style="list-style-type: none"> <li>Close to wide variety of amenities, allowing for independence, ease of daily life and positive activities</li> <li>Close to existing affordable housing allowing for transition into the same neighbourhood</li> <li>Likely does not need to be rezoned</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Accessible greenspace across street and ample space for street parking could save room on site for main program</li> <li>Adaptive Reuse of existing building for renovation or addition can lower costs.</li> </ul>
WEAKNESSES	CHALLENGES
<ul style="list-style-type: none"> <li>Potential overcrowding or lack of space in facility for higher need users - convenience of location would encourage more interest in utilizing the facility</li> <li>Surrounded by industrial type developments</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Noisy because bordering on major road</li> <li>Limited exterior amenity space on site</li> <li>Limited space for parking</li> </ul>

AMENITIES AND SERVICES

<ol style="list-style-type: none"> <li>1. BC Bank</li> <li>2. BMO Bank</li> <li>3. Draxton Valley Club Centre</li> <li>4. Araya and Inglewood Green and Pharmacy</li> <li>5. Borden's Grocery</li> <li>6. Carleton Place</li> <li>7. Thrift Department Store</li> <li>8. Link Church</li> <li>9. Carleton Place</li> <li>10. Draxton Valley Municipal Library</li> <li>11. Major's Hardware</li> <li>12. Home Depot</li> <li>13. Carleton Place</li> <li>14. Parkville Plaza</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>15. Early Childhood Development Centre</li> <li>16. The Community Centre and Food Bank</li> <li>17. Regent and Water Park</li> <li>18. United Church of Canada</li> <li>19. Church of God</li> <li>20. Dayton Christian Centre</li> <li>21. Walmart</li> <li>22. TD Bank</li> <li>23. Scotiabank</li> <li>24. Lantana Office</li> <li>25. RCMP</li> </ol>
---	--

WALKABILITY SCORE: 66%  
 Somewhat walkable  
 (Some errands can be accomplished on foot)  
 \*Sourced from www.walkscore.com

Figure 11.

3.6.2 Analyse fonctionnelle du site

Élaboration d'un plan de site qui identifie : les schémas du site, les points d'accès proposés pour les véhicules et les piétons, la circulation sur le site, la collecte et l'entreposage des déchets, l'emplacement et l'orientation proposés des bâtiments et l'aménagement du stationnement. Ce plan prévoit également des zones de traitement du paysage et des espaces d'agrément extérieurs, tels que des aires de jeux. Communiquez avec le concepteur de toutes les considérations spéciales pour les futurs occupants, telles que l'accès à la nature, le jardinage sur le site, le besoin d'espaces commerciaux, de bureaux ou d'aires pour la garde d'enfants, etc.



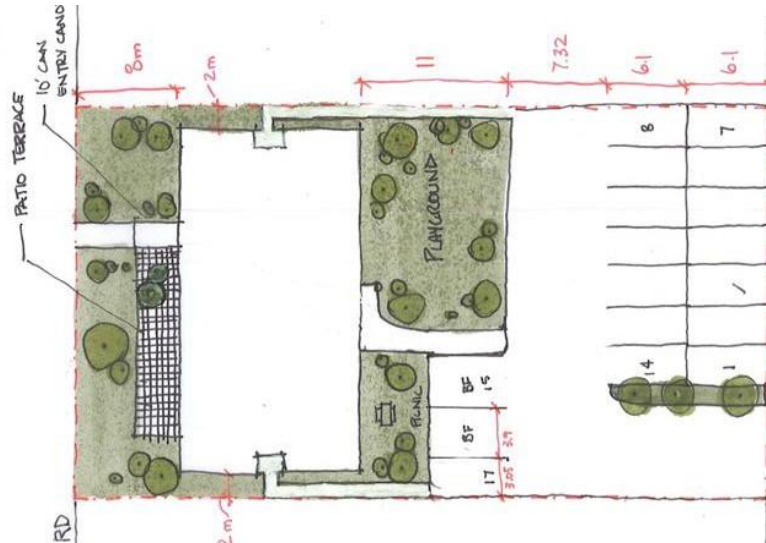


Figure 12.

### Qu'est-ce que le ratio de surface de plancher?

Le ratio de surface de plancher est la mesure de la surface de plancher d'un bâtiment par rapport à la taille du terrain ou de la parcelle de terrain sur lequel le bâtiment est situé. Il est calculé en divisant la superficie totale du bâtiment par la superficie totale de la parcelle. Il donne une idée de la masse ou du volume du bâtiment et est souvent utilisé dans les règlements en conjonction avec d'autres réglementations pour limiter la taille du bâtiment.

Certaines municipalités offrent des mesures incitatives à la construction de logements abordables en échange d'une augmentation de la surface de plancher ou de la densité de logements. C'est ce qu'on appelle un « bonus de densité ». Vous pouvez demander au personnel local de planification ou à votre architecte si de telles mesures incitatives sont offertes pour le développement de logements abordables au sein votre communauté.

### 3.6.3 Recommandation sur la forme de la construction

Un **modèle de masse 3D** est créé pour montrer la représentation visuelle du volume de la forme de bâtiment proposée. La forme du bâtiment est basée sur les paramètres et l'analyse du zonage du site et de l'analyse fonctionnelle du site. Il s'agit d'un outil utile permettant aux parties prenantes de visualiser la conception du projet en termes de l'environnement ambiant au sein de votre site spécifique. *Veillez consulter la [section C.5.0 Conception de logements durables](#) pour en savoir plus sur la conception de logements durables.*

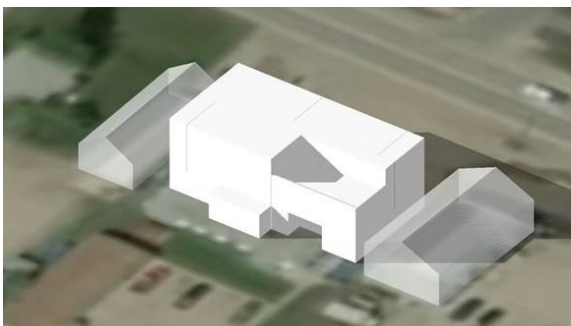


Figure 13.

**3.6.4 Analyse additionnelle du site**

Ce module reprend les éléments mentionnés ci-dessus et permet la création de comparaisons afin de permettre une évaluation simple des options de conception et d'emplacement du site.



Figure 14.

**3.6.5 Recherche sur les précédents de la planification fonctionnelle**

Ce module comprend l'élaboration d'un rapport qui explore et met en évidence des exemples de projets similaires afin de comparer les différentes approches en matière de planification fonctionnelle et de déterminer la voie la plus appropriée. Un examen des exemples réussis et des leçons apprises contribue à accélérer le processus de conception.

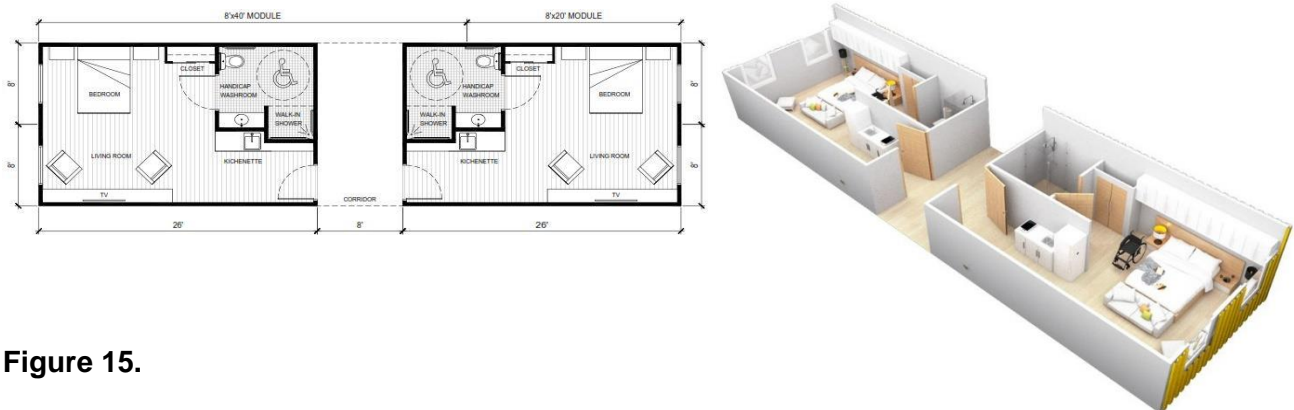


Figure 15.

### 3.6.7 Projets précédents

Ce rapport présente une sélection de photographies, de rendus ou de dessins en perspective illustrant des types de bâtiments similaires, des méthodes de construction analogues, des coûts de construction comparables et des exemples dans des conditions climatiques similaires. Ce document est utilisé pour évaluer et soutenir les discussions sur la direction générale en matière de la conception et de l'esthétique (l'« apparence ») du bâtiment.



Figure 16

### 3.6.8 Analyse de durabilité

Un rapport détaillant les spécificités d'un certain nombre de stratégies durables applicables pour répondre aux aspirations de performance de l'équipe de développement, des futurs propriétaires et occupants. L'approche dépend des conditions spécifiques à l'emplacement et présente une liste des stratégies et initiatives écologiques applicables. Les stratégies en matière d'énergie, d'eau, d'environnement intérieur, de la qualité des matériaux et des ressources sont examinées, en plus des autres possibilités pouvant contribuer à une exploitation et une maintenance efficaces à long terme. *Pour plus d'informations, veuillez consulter la [section C, 5.0 Conception d'un logement durable](#).*

### 3.6.9 Aménagement paysager – schématique

Une approche globale de l'aménagement et de la conception du paysage ainsi que des composants associés est élaborée en fonction du plan du site et des considérations propres au contexte (protection de la vie privée, délimitation des espaces, circulation des piétons et des véhicules, aménagement paysager à l'aide de matériaux inertes, aménagement des zones de verdure, mobilier d'extérieur, etc.). Souvent, les municipalités demanderont que votre plan paysager final soit préparé par un architecte paysagiste agréé. *Pour plus d'informations, veuillez*

consulter la [section C, 5.0 Conception d'un logement durable.](#)



Figure 17.

### 3.6.10 Analyse d'impact en 3D

Ce module servirait d'extension au module d'analyse fonctionnelle du site. Une illustration générée par ordinateur de la conception proposée montrera l'impact visuel potentiel sur le quartier et mettra en évidence les besoins en matière d'interaction, de sécurité et d'accès public. De plus, la hauteur des bâtiments et l'emplacement des arbres détermineront la quantité d'ombre reçue par la zone.



Figure 17.

### **3.6.11 Étude d'élévation et rendu photoréaliste**

Il s'agit d'un dessin de style croquis représentant l'essence de la conception, ce qui peut être utile pour les événements de consultation (comme les consultations communautaires), car celui-ci met en évidence les éléments de style caractéristiques (c.-à-d. types de toit, finitions, ouvertures et proportions).

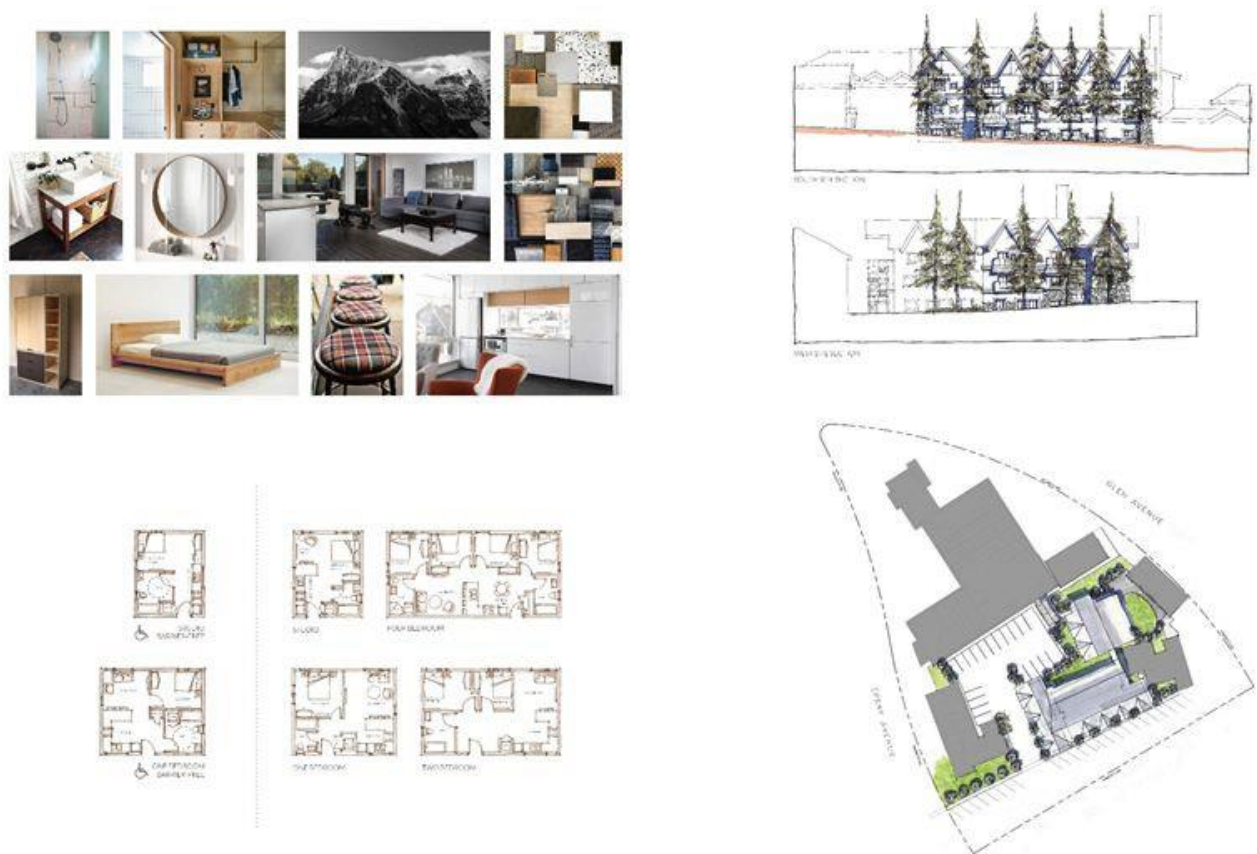
Un rendu généré par ordinateur affiche ensuite la conception proposée dans son contexte. Basé sur l'étude d'élévation, il s'agit d'une image en perspective colorée du nouveau projet proposé, représentée en trois dimensions.



**Figure 17.**

### **3.6.12 Matériel de présentation pour le marketing et / ou la consultation.**

Matériel de communication visuelle qui présente une image claire et facile à comprendre pour la communauté et les autres partenaires du projet. *Veillez consulter la [Section B, 3.5 Plans de consultation publique](#) pour plus d'informations.*



**Figure 18.**

### **3.6.13 Consultations communautaires**

Les invitations, les brochures, les panneaux d'information, les graphiques illustrant les processus ou les échéanciers, et les diaporamas sont souvent utilisés lors des événements de consultation. Souvent, les documents de présentation incluent des cartes du site, des plans, des croquis et des modèles 3D ou des rendus photoréalistes. Un consultant et la municipalité aideront à guider votre équipe dans la détermination du nombre de détails à fournir aux différentes étapes de la conception. Pour plus d'informations sur la manière de guider les consultations communautaires, consultez le lien suivant :

<https://www.communityplanningtoolkit.org/sites/default/files/Engagement.pdf>.

Pour toutes vos consultations, veillez à bien différencier les événements optionnels des événements réglementaires. Les événements de consultation requis par la municipalité auront probablement des règles spécifiques en ce qui concerne les informations contenues dans l'envoi postal, l'organisation, le format et le type de l'événement ainsi que le personnel administratif requis. Dans tous les cas, assurez-vous de disposer d'un plan, d'un format et d'un processus clairs pour la collecte des informations et la relation avec la communauté en ce qui concerne les informations que vous recueillez.

Pour un exemple de cette forme de consultation communautaire, reportez-vous au projet de logement social de Londonderry, disponible sur le lien suivant :

<http://www.itstartswithhome.com/community-engagement>

**Feuilles de travail, formulaires, gabarits :**

- Le calculateur de la viabilité financière est disponible au téléchargement à l'adresse [www.housingredefined.org](http://www.housingredefined.org)

## 4.0 Analyse de rentabilisation

**Introduction** : Une fois qu'une organisation a réduit ses options de développement à un seul concept qui respecte toutes les mesures de faisabilité mentionnées précédemment, il est nécessaire d'élaborer un plan détaillé du concept de projet choisi. Pour ce faire, vous devez préparer une analyse de rentabilisation.

Ce document résume toute la documentation précédente pour présenter un dossier intégral du projet. Ce document doit contenir un résumé précis de toutes les informations découvertes et présenter un récit puissant et convaincant pour le projet. Il est utilisé pour présenter le projet aux bailleurs de fonds, aux organes directeurs, aux partenaires et aux autres parties prenantes clés. Veuillez noter que ce document doit être préparé après la réalisation de l'étude de marché et de la faisabilité du projet.

En raison de son importance et de l'expérience requise, il est recommandé de faire appel à un consultant pour créer le dossier. Le consultant doit contacter le responsable de projet du promoteur immobilier pour s'assurer que toutes les informations requises sont ajoutées au dossier. Un gabarit ([Feuille de travail n°9 : Gabarit : Analyse de rentabilisation](#) dans le Manuel boîte à outils) est fourni pour vous aider à comprendre quelles informations sont disponibles dans une analyse de rentabilisation et celui-ci peut être utilisé comme point de départ pour développer un dossier. Ceci ne doit pas être utilisé comme analyse formelle de rentabilisation pour votre projet. Il fournit plutôt une indication approximative des informations qu'une analyse formelle de rentabilisation devrait contenir.

Il est de la plus haute importance que ce dossier contienne suffisamment d'informations, présentées de manière claire et concise, que si une autre partie ne recevait que l'analyse de la rentabilité, celle-ci serait en mesure de comprendre le projet dans son ensemble, y compris, mais sans s'y limiter, les besoins et la viabilité du projet. En termes d'obtention de financement et d'appui pour le projet, l'analyse de rentabilisation est le document le plus important créé au cours de la phase d'initiation du projet.

Les activités typiques menées à ce stade sont les suivantes :

- **Activité 1 : Activités d'analyse de la rentabilisation**
  - Examiner et recueillir toutes les informations importantes concernant le développeur de logements;
  - Résumer les points clés de l'évaluation des besoins et de la demande ainsi que de la consultation communautaire;
  - Résumer le processus d'analyse des options et inclure un résumé des avantages et inconvénients fonctionnels et financiers de chaque option;
  - Plaider en faveur de l'option choisie et mentionner les priorités que le projet soutiendra (environnementales, sociales, économiques, etc.);



- Confirmer ou faire une recommandation sur l'une des options.
  - Résumer le processus d'approvisionnement de construction (pour plus d'informations sur l'approvisionnement, veuillez consulter la [section C, 4.3 L'équipe de conseillers](#)) et l'échéancier de livraison (à partir du **plan de travail** du projet);
  - Identifier et résumer le modèle d'exploitation prévu.
- **Activité 2** : Demande de financement sous forme de subvention et de prêt auprès des organismes de financement concernés
  - **Activité 3** : Sécuriser le financement par emprunt de la banque. Résultats / produits livrables achevés au cours de cette phase
    - Analyse de rentabilisation/plan produits
    - Financement et subvention obtenus

Les principaux éléments de l'analyse de rentabilisation sont les suivants :

**Profil de l'entreprise** : Le « profil de l'entreprise » doit définir la mission, les valeurs et l'éthique qui guident le promoteur immobilier. Le lecteur doit savoir qui est le développeur de logements et ce qu'il fait actuellement. Un organigramme décrivant la structure de l'organisation devrait être inclus. Les parties clés sont :

- **L'historique**
- **Le mandat**
- **La structure organisationnelle**

**Profil du portefeuille** : Le « profil du portefeuille » détaille les programmes, projets, installations et autres travaux en cours du promoteur immobilier. Idéalement, cette section est aussi détaillée que possible. Par exemple, si le promoteur de logement gère le **logement social**, les détails sur l'emplacement, le nombre d'unités et la composition démographique ciblée du logement doivent être inclus. Les indicateurs sont les suivants :

- **Opérations**
- **Programmes**

**Contexte institutionnel** : L'objectif de cette section est de passer en revue le rôle du promoteur de logements et de définir les relations entre les parties prenantes du promoteur de logements.

**Rôle dans la prestation de logements** : Le rôle joué par le promoteur immobilier dans la prestation de logements.

**Relations avec les parties prenantes** : Examen de certaines des relations établies par le promoteur immobilier et de la manière dont celles-ci fonctionnent.

**Élaboration du plan :** Cette section devrait inclure une description du processus général suivi par le promoteur de logements pour élaborer son analyse de la rentabilité et la contribution associée (c'est-à-dire la communauté et ses membres; les principales parties prenantes, y compris le gouvernement; la consultation interne et les approbations). Le promoteur de logements doit identifier les principaux documents de politique et de planification internes (plan stratégique, compte-rendu de réunion, etc.) qui éclairent l'analyse de rentabilisation et décrivent le processus d'approbation interne suivi avant la finalisation de l'analyse de rentabilisation.

**Analyse de l'environnement :** L'objectif de cette section est de présenter et d'organiser les informations saisies dans l'évaluation des besoins et de la demande. Les indicateurs importants découverts lors de l'évaluation doivent être présentés dans le dossier afin de mettre en évidence les besoins existants dans la communauté.

**Le développement :** Le but de cette section est de détailler les plans pour divers aspects du projet. Elle devrait contenir les informations suivantes :

- **Plan de construction et de gestion**
- **Échéancier préliminaire du projet**
- **Gestion de la propriété et des programmes**
- **Stratégie de marketing préliminaire**

**Plan financier et prévisions :** Cette section résume toutes les informations du modèle financier. Ce plan doit inclure une évaluation du type et du nombre d'unités, du coût du projet, du taux de couverture des charges financières, etc., ainsi que des éventuelles mises en garde particulières concernant l'occupation des unités ou le paiement du loyer (ce qui est inclus dans le loyer : câble, stationnement, etc.)

#### **4.1 Feuilles de travail, formulaires, gabarits :**

- [Feuille de travail n°1 : Feuille de travail préliminaire sur le concept de projet](#)
- [Feuille de travail n°2 : Évaluation de l'organisation et notes de processus](#)
- [Feuille de travail n°9 : Gabarit : Analyse de rentabilisation](#)

## 5.0 Garantir le financement

Sécuriser des fonds pour votre projet est un élément essentiel et critique pour assurer la réussite du projet et cet élément doit être pris en compte en permanence tout en travaillant sur toutes les conditions préalables. Il existe plusieurs types de financement et de filières que vous pouvez solliciter. Le type de financement le mieux adapté à votre projet dépendra de plusieurs facteurs, tels que son adéquation à votre projet, si cela est  **faisable**, et si votre projet peut remplir toutes les conditions requises par les bailleurs de fonds. Des fonds peuvent être obtenus pour des étapes spécifiques de la vie d'un projet. Cela vous permet de trouver des fonds spécifiquement pour ce dont vous avez besoin.

### 5.1 Garantir le financement pour le pré-développement

La phase de pré-développement comprend de nombreuses étapes, allant de la création d'un concept de projet à la finalisation d'une analyse de rentabilisation. Comme recommandé précédemment, une partie cruciale de ce travail devrait être effectuée par un consultant ayant une expertise dans le domaine. Même sans consultant, plusieurs centaines d'heures de travail devront être consacrées au pré-développement pour la préparation de tout le matériel nécessaire. Souvent, les coûts associés au pré-développement peuvent rapidement atteindre des centaines de milliers de dollars. Alternativement, une organisation bénévole qui fournit ce type de soutien peut être engagée, ce qui peut vous permettre de réduire les coûts à ce stade.

Des programmes sont proposés aux promoteurs de logements abordables pour les aider à supporter les coûts associés à la phase de pré-développement. Parmi les bailleurs de fonds potentiels, citons le gouvernement fédéral (voir **Financement de démarrage** sur la [Liste des organismes de financement](#) disponible sur le site Web de SHI, [HousingRedefined.org](http://HousingRedefined.org)), le gouvernement provincial, les organisations à but non lucratif, les investisseurs privés et les entreprises. Les administrations locales ou les entreprises peuvent également disposer de fonds pour cette partie du projet.

#### Obtenir du financement

L'un des aspects du financement d'un projet qui doit être acquis dès le départ est la capacité de tirer parti de vos actifs existants. Cela signifie utiliser un actif, tel qu'un terrain ou une subvention, comme garantie pour des fonds additionnels. Le fait de tirer parti des actifs vous permet de collecter des fonds plus facilement, car les bailleurs de fonds seront plus à même de débloquer des fonds pour une partie possédant des actifs existants.

En fonction de la **tolérance au risque** de votre organisation, vous pouvez même utiliser les actifs existants en **garantie** d'un prêt ou d'une contribution remboursable.

Par conséquent, la partie la plus difficile du financement consiste souvent à obtenir l'approbation du premier bailleur de fonds, en particulier si votre organisation n'a pas accès à de nombreux actifs existants. Dans ce cas, l'**acquisition d'un terrain** est souvent le premier atout que votre organisation devrait exploiter. Le terrain est un atout que les bailleurs de fonds jugeront important et qui les rendra souvent plus ouverts au financement. Souvent, le financement n'est pas accessible du tout si l'acquisition d'un terrain n'est pas confirmée. L'acquisition rapide des terrains pour votre projet facilitera et accélérera la collecte de fonds supplémentaires.

Élément clé à retenir : peu importe leurs tailles, les fonds confirmés peuvent être exploités pour obtenir des fonds supplémentaires. Ceci est crucial à considérer lors de la collecte de fonds pour n'importe quelle étape de votre projet; cela peut faire la différence entre un projet réussi et raté.

## 5.2 Garantir le financement des immobilisations

Après l'achèvement de la phase de pré-développement, la prochaine étape du projet consiste à obtenir un financement pour la construction de votre projet. C'est ce à quoi la plupart des programmes de financement du logement abordable attribuent des fonds. Il convient de noter que l'obtention d'un financement en capital auprès d'un bailleur de fonds est souvent un processus long et complexe, qui comprend souvent une demande détaillée (parfois de nombreuses demandes), plusieurs évaluations, plusieurs modifications, diverses exigences et obligations juridiques. Avant tout, la garantie des immobilisations est un domaine concurrentiel et votre projet devra rivaliser avec d'autres projets.

Ce processus long et difficile est en partie dû au montant de financement généralement débloqué par le biais de canaux de financement d'immobilisations. Le montant qui peut être obtenu en financement d'immobilisations peut atteindre les millions de dollars en subventions, prêts, contributions remboursables, etc. Ce sera également la majeure partie du financement que vous devrez collecter pour votre projet. Il est important de noter que cela ne couvrira généralement pas l'intégralité de votre projet et que tout montant restant dû devra être compensé.

### *Fonds propres*

La principale partie du financement que vous souhaitez obtenir est le financement par fonds d'actions. Les fonds d'actions sont souvent préférables à la dette, car le remboursement n'est généralement pas un problème. Toutefois, certaines contributions en capital peuvent nécessiter une forme de remboursement ou des exigences les rendant moins attrayantes que la dette. Les types de financement par actions que vous pouvez rencontrer sont les suivants :

- Subvention : une contribution directe sans remboursement
- Contribution remboursable : une contribution comportant une **garantie** indiquant que le montant total ou une partie du montant doit être remboursé à une date ultérieure, similaire à un prêt sans intérêt
- Contribution en nature : généralement une forme de contribution en cas d'abandon des frais ou des **permis**, ce type de contribution provient généralement de la municipalité locale
- Mise de fonds en terrain : la contribution de terrains au projet.
- Investissement : une forme de fonds propres dans laquelle le bailleur de fonds prend une part active dans le projet et a droit à des droits de propriété.

Bien qu'il soit tentant de vouloir accepter n'importe quelle offre de fonds propres, il est important d'analyser et d'évaluer soigneusement les avantages et les inconvénients de chaque offre. Comme indiqué précédemment, certaines exigences pourraient ne pas être possibles, **faisables** ou même souhaitables pour votre projet et / ou son échéancier, et le simple fait d'acquiescer à une dette peut constituer une option préférable.

## *Dette*

Habituellement une deuxième option, la dette représente également une part importante du financement des immobilisations. Traditionnellement, le financement par emprunt se présente sous la forme d'une hypothèque. Cependant, il existe différents types de financement par emprunt qui fonctionnent différemment d'un prêt hypothécaire typique. Voici certains types de financement par emprunt que vous pouvez rencontrer :

- Hypothèque traditionnelle : une hypothèque standard, généralement payée annuellement.
- Prêt spécifiquement conçu pour le développement de logements abordables / des entreprises sociales : prêt hypothécaire assorti d'un taux d'intérêt réduit ou d'un **amortissement** supérieur au taux standard, généralement réservé aux groupes développant des logements abordables.
- Prêt à 0 % : parfois considéré comme une forme de fonds propres, un prêt qui exige une période de remboursement, mais à un taux de 0 %. Le remboursement peut être annuel ou forfaitaire selon les critères du prêt.

Comme toute autre source de financement, le financement par emprunt comporte un ensemble d'exigences qui doivent être remplies avant que les fonds ne soient libérés. Ces exigences concernent généralement la faisabilité du projet et peuvent également inclure des **clauses restrictives**, mais dépendent de la nature du prêt et du créancier spécifique.

*Remarque : Même lorsque le financement des immobilisations est obtenu, votre projet nécessitera probablement un financement pour la construction. Il s'agit d'un financement à payer pour la construction de votre projet. La raison pour laquelle ce financement est nécessaire est que les bailleurs de fonds voudront probablement voir un **achèvement substantiel** avant de débloquer des fonds. Ces fonds peuvent ensuite être utilisés pour rembourser le financement de la construction. Pour plus d'informations sur le financement de la construction, veuillez vous reporter à la [section D](#).*

### **5.3 Garantir des fonds opérationnels**

Bien que la plupart des équipes de projet aient fini de collecter des fonds après avoir obtenu des fonds d'immobilisation pour développer leur projet, certains projets nécessitent un financement opérationnel permanent pour rester **faisables** ou pour fournir tous les services promis. Cela est généralement associé à des développements offrant des refuges d'urgence, des logements de transition ou des **logements avec services de soutien**, ou des développements avec des taux de location fortement réduits.

Le financement opérationnel est généralement distribué par le gouvernement, provincial ou fédéral, et vient avec un ensemble d'exigences que les promoteurs doivent respecter. Ces dernières années, les gouvernements ont tendance à préférer verser des contributions ponctuelles en capital aux projets plutôt que des fonds opérationnels continus. Toutefois, il existe toujours des sources de financement pour les opérations, notamment pour les refuges d'urgence, les logements de transition et les **logements avec services de soutien**.

Le fait que les gouvernements préfèrent désormais verser des contributions ponctuelles en capital souligne l'importance de garantir la **faisabilité** et la durabilité de votre projet, car cela permettra de distinguer votre projet lorsqu'il sera comparé de manière compétitive à d'autres projets.

### Étude de cas : Sustainable Housing Initiative

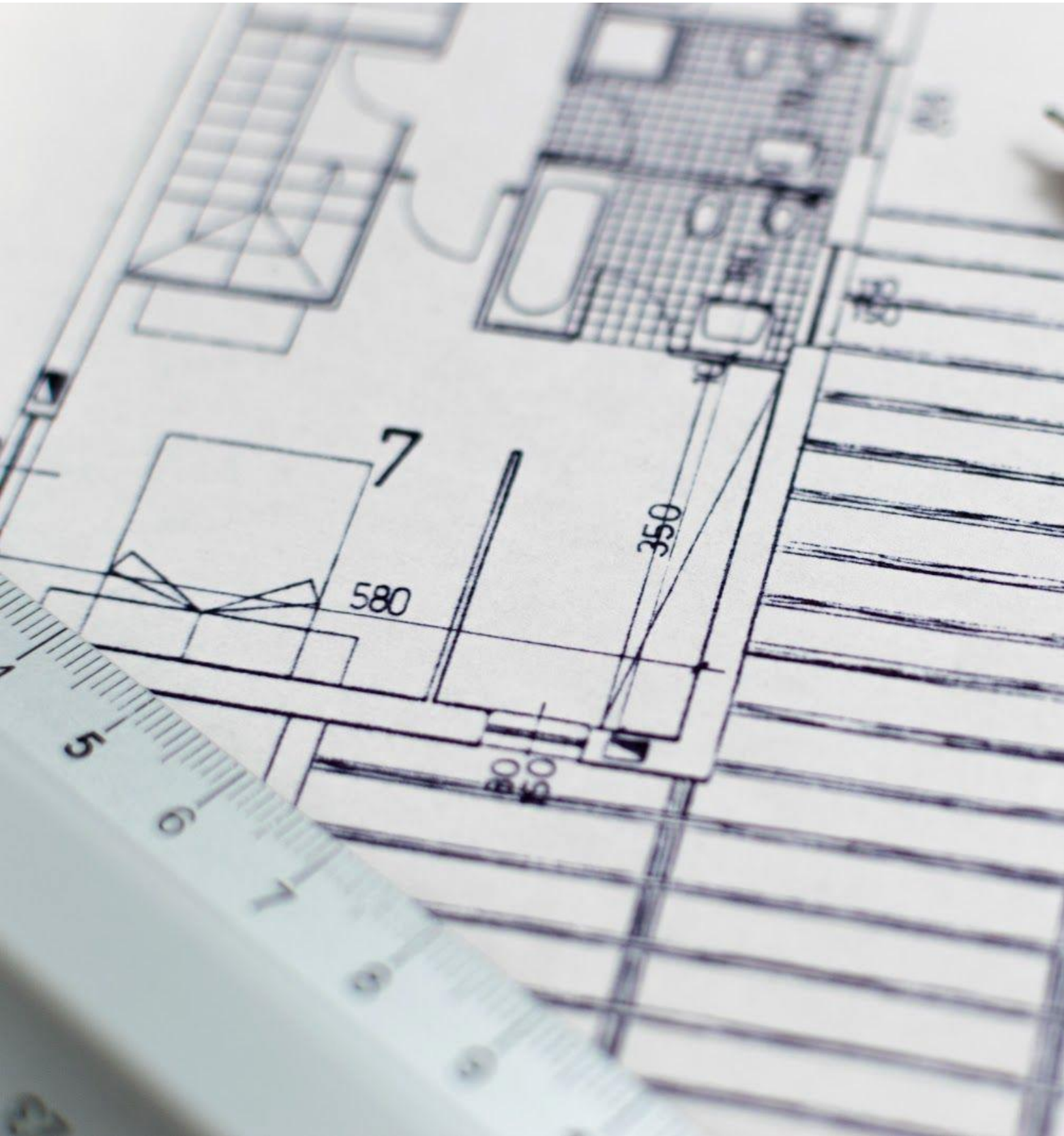
**Sustainable Housing Initiative** (SHI) fournit un exemple de financement réussi. SHI a commencé avec un financement initial de 10 000 \$ de la part de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) afin de fournir aux communautés du matériel de développement préalable pour des projets de logement abordable. Ce **financement de démarrage** a été mis à profit pour obtenir un accès à 10 millions de dollars de la SCHL afin de développer des logements abordables dans plusieurs communautés. Ces 10 millions de dollars ont de nouveau été utilisés pour obtenir un total de 42 millions de dollars en tant qu'investissement dans le logement abordable.

Élément clé à retenir : peu importe leurs tailles, les fonds confirmés peuvent être exploités pour obtenir des fonds supplémentaires. Ceci est crucial à considérer lors de la collecte de fonds pour n'importe quelle étape de votre projet; cela peut faire la différence entre un projet réussi et raté.

#### 5.4 Liste des organismes de financement

Une liste des organismes de financement fédéraux, provinciaux et territoriaux a été fournie dans un guide intitulé « [Liste des organismes de financement](#) », disponible sur le site Web de SHI : [HousingRedefined.org](http://HousingRedefined.org)

**Veillez noter que le guide de ressources « Liste des organismes de financement » n'est pas exhaustif et celui-ci sera continuellement mis à jour avec les programmes de financement existants et les programmes nouveaux en matière de logement abordable.**



# C. Planification :

## 1.0 Le processus de planification de projet

L'objectif de la phase de planification est de confirmer la qualité et l'exhaustivité des informations pour les projets existants afin de développer et d'organiser la conception et la réalisation du projet actuel avant le début des travaux de construction. Cette étape offre des conseils à votre équipe pour naviguer efficacement dans les processus dynamiques impliqués dans le développement de terrains. Beaucoup de préparation et de travaux pour les nouvelles constructions sont nécessaires avant même que le sol ne soit retourné sur le site. La construction visible sur un site représente moins de la moitié de la durée d'un projet, car une grande partie du temps est consacrée à la planification, au financement, aux approbations et à la documentation.

La bonne nouvelle est qu'une fois la phase de planification est commencée et que l'équipe de conseillers a été constituée, les demandes de votre équipe seront considérablement réduites. Les principales responsabilités sont de répondre aux questions, à évaluer les options de conception et les implications en matière de coûts, et à gérer les changements de portée.

Il est stimulant de faire avancer le concept de votre projet pour un logement durable et abordable avec les conseils professionnels. Le contenu de cette section vous fournira un point de départ pour des discussions fructueuses avec des architectes, des spécialistes de la construction et des équipes de construction. Il fournit des informations de haut niveau sur certaines étapes, certains pratiques et certains termes typiques du processus de développement. Votre organisme et votre équipe de conseillers dialoguera également avec les administrateurs des agences municipales concernées et d'autres parties prenantes, telles que les politiciens et le grand public. Avec beaucoup de personnes, de bonnes communications sont essentielles.

L'élaboration d'une charte de projet vous servira de guide, en ciblant la vision du projet et en reliant les objectifs du projet au travail effectué au cours de la phase d'initiation de votre projet avec la phase de planification. Un gabarit de charte de projet est disponible comme [Feuille de travail n° 10 : Gabarit de charte de projet](#) dans le manuel de la boîte à outils. L'équipe de projet doit revoir régulièrement les documents produits au cours de la phase d'initiation, en partie pour les réviser au fur et à mesure de l'évolution du projet et pour aider à orienter la planification et le développement. Il y aura souvent des modifications tout au long du cycle de vie d'un projet, notamment en ce qui concerne la portée, le calendrier, le budget, les ressources et les risques. Il incombe à l'équipe qui gère le projet de développer une compréhension réfléchie et claire des objectifs et des besoins du projet. Le résultat final de votre projet doit être conforme à votre portée d'origine. L'installation doit correspondre aux attentes de votre équipe et doit fonctionner comme prévu, même avec des modifications.



Les activités de lancement du projet sont décrites dans la phase 1 : [Conception du projet et état de préparation organisationnelle, les études de marché et les études de faisabilité](#) et celles-ci représentent la base de la planification préalable à l'achèvement des travaux. Avec la création de [l'analyse de rentabilisation](#), et l'identification de la portée du projet et des partenaires clés, votre équipe sera prête pour la phase de planification avant la construction. À cette étape, la majorité des [sources de financement](#) de votre équipe doivent être identifiées et confirmées, et un [site prêt pour le développement](#) devra être confirmé avant de poursuivre.

Ces informations sont nécessaires pour faire avancer le projet et former une équipe de projet plus grande, composée de professionnels qualifiés.

## 2.0 Processus de développement et de construction

L'objectif de cette section est de fournir un aperçu en profondeur de certains des processus typiques impliqués dans l'aménagement d'un terrain en un bâtiment fini. Votre équipe ne devrait pas avoir d'expertise en aménagement du territoire, mais il est utile de vous familiariser avec les bases, car cela vous aidera à développer votre charte de projet et votre plan de travail dans la [Section C, 3.0 Élaboration d'une charte de projet et d'un plan de travail](#).

### ***Approbation de l'utilisation des terrains***

Les provinces ont créé un cadre législatif qui définit les droits, les responsabilités et les pouvoirs des municipalités, y compris leur rôle dans la planification de l'utilisation des terres et la mise en valeur des terrains. Les municipalités comprennent les villes, villages, villages d'été, districts municipaux ou municipalités spécialisées.

Les plans et règlements municipaux applicables régissent l'aménagement et l'utilisation des terrains dans les zones rurales et urbaines. La planification de l'utilisation des terrains est un moyen de parvenir à un développement et à une utilisation ordonnés, économiques et bénéfiques des terrains sans nuire indûment aux propriétaires de terres privées.

Les plans et règlements applicables dans votre municipalité doivent être conformes aux exigences générales de la MGA; cependant, la province n'examine ni n'approuve les plans et règlements municipaux individuels, car cela incombe aux conseils élus localement. Le MGA autorise les municipalités à approuver des instruments d'aménagement des terrains au cours des audiences publiques statutaires. Les exemples incluent les plans statutaires (qui peuvent s'appliquer à une région, une zone ou un quartier), le règlement de zonage et la fermeture de routes.

L'administration municipale est chargée d'examiner et d'approuver les demandes d'aménagement de terrains par le biais de l'autorité de lotissement et de l'autorité de développement. Chaque étape du processus, qu'il s'agisse d'une modification du plan, d'une proposition de modification de **rezonage** ou d'un **permis d'aménagement**, doit suivre les étapes d'un processus. Le suivi de ces processus prend du temps jusqu'à l'approbation, il est donc important d'identifier quels plans ou réglementations s'appliquent à votre parcelle de terrain.

Le processus varie d'une municipalité à l'autre, mais ce diagramme de la ville d'Edmonton offre un aperçu visuel.



**Figure 18. Étapes du processus de développement**

Source : [https://www.edmonton.ca/city\\_government/urban\\_planning\\_and\\_design/development-process.aspx](https://www.edmonton.ca/city_government/urban_planning_and_design/development-process.aspx)

Les problèmes d'aménagement et de la planification du terrain peuvent varier considérablement entre les projets et entre les municipalités. Il peut être difficile de trouver un architecte expérimenté et familiarisé avec les problèmes techniques et la **consultation publique** requis pour les projets de **rezonage** ou de réaménagement. Certains architectes connaissent très bien l'aménagement des terrains, mais il peut s'avérer nécessaire de faire appel à un consultant en aménagement des terrains ou à un urbaniste, en fonction de nombreux facteurs. L'aide du personnel municipal et l'appui de votre équipe de conseillers vous aideront à naviguer entre les différentes étapes du développement. Souvent, le personnel municipal conseille votre équipe ou lui demande de faire appel à un urbaniste, le cas échéant. N'oubliez pas que ce n'est pas tous les planificateurs municipaux qui vont vous aider tout au long de votre projet. L'embauche d'un consultant en planification peut être nécessaire pour maintenir votre échéancier.

En général, l'urbaniste guide le processus de **rezonage** ou d'autres applications à travers la ville, négocie des **accords** de services en votre nom, collabore avec l'architecte, évalue les options de consolidation de lots, le cas échéant, et élabore, appuie ou facilite vos plans de **consultation publique**. Ces services peuvent maintenir le projet dans les délais proposés afin d'éviter des conséquences inattendues dans les phases de développement ultérieures.

#### OBTENIR LA FAVEUR DE LA MAIRIE

Il est important de comprendre les processus qui s'appliquent à votre projet afin d'identifier l'autorité d'approbation pertinente. L'autorité d'approbation, qu'il s'agisse d'un conseil ou d'une administration, devient un public et une partie prenante que vous devez prendre en considération. Il peut être utile, dans les projets de développement, d'engager des discussions à un stade précoce du processus. S'ils sont effectués par les voies appropriées et de manière éthique, ces efforts peuvent permettre une meilleure compréhension et une collaboration de votre proposition avec les décideurs. Ces décideurs peuvent également fournir des informations utiles pour vous aider à faire avancer votre projet. Au cours de chaque interaction, soyez curieux avec vos questions et prenez beaucoup de notes détaillées pour des besoins futurs. Voici une liste des actions recommandées dans les cas où des modifications du plan ou le rezonage sont nécessaires :

1. Faites participer un vaste éventail de membres de la communauté dès le début du projet pour mieux comprendre les priorités et préoccupations locales et les attitudes générales à l'égard de votre projet.

2. Recueillez des informations sur la communauté et la municipalité qui vous fourniront une compréhension de base des approches et des attentes actuelles en matière de consultation de la communauté.
3. Renseignez-vous sur les processus civiques. L'administration fait partie de la municipalité de la ville ou du village. Le conseil agit comme un conseil d'administration. Savoir comment les idées sont considérées et ensuite traduites en approbations ou programmes peut vous être utile lorsque vous essayez de promouvoir de nouvelles idées.
4. Faites vos recherches sur les travaux en cours par les services municipaux. Chercher des alliés parmi le personnel qui peuvent soutenir votre initiative. Vérifier s'il est possible ou raisonnable de s'appuyer sur les initiatives municipales dès les premières étapes de la planification.
5. Rassembler des alliés pour votre projet au sein de la communauté. Les politiciens et le personnel administratif valorisent et respectent souvent ce soutien. Adressez-vous à l'administration avant de contacter les politiciens.
6. Chercher un champion politique pour votre projet. Présenter l'étendue du soutien de la communauté que vous avez en faveur du développement.

Référence : Roseland, Mark. 2005. *Toward Sustainable Communities. [Le développement durable des centres urbains]* New Society Publishers.

## 3.0 Élaboration d'une charte de projet et d'un plan de travail

La charte de projet est un outil qui aide les organisateurs des projets à identifier les activités et les ressources requises pour réaliser le projet au complet. La [Feuille de travail n°10 : Gabarit de charte de projet](#) qui se trouve dans le manuel de la boîte à outils est un bon point de départ..

La **charte de projet** est une **entente** qui : décrit le projet; précise les buts et objectifs du projet, sa portée, son coût/budget et son échéancier établi lors de la phase de lancement; et il identifie des paramètres supplémentaires importants tels que des considérations techniques spéciales, des objectifs de performance ou des plans d'engagement du public.

L'**entente** s'entend entre l'organisme engagé à développer le bâtiment et un client qui demande l'aménagement. Dans certaines circonstances, cela pourrait s'agir d'une seule et même personne/organisme. Il peut y avoir un nombre illimité de parties prenantes, par exemple un fournisseur de logements sans but lucratif et une fondation caritative, telle qu'une église. Votre équipe doit créer une version préliminaire de votre **charte de projet** avant de contacter un architecte, un urbaniste ou un **gestionnaire de projet** externe, au besoin. Une grande partie de cette information a déjà été produite au cours de la phase I. Maintenant, il faut consolider les informations pertinentes en un seul document, d'en vérifier l'exactitude et d'identifier les lacunes.

En général, la **charte de projet** est gérée par deux personnes : le **responsable du projet** et le parrain du projet (l'initiateur du projet). L'initiateur du projet s'engage à fournir toutes les informations requises (historique, support et approbation) et à signer la charte. Le **gestionnaire**

**de projet** s'engage à élaborer et à soumettre la charte complétée au parrain du projet.

Le processus peut être divisé en deux étapes :

- **La création**, ce qui désigne la collecte de toutes les informations requises, l'analyse des besoins et la soumission d'un échantillon du document.
- **La signature**, ce qui désigne la fourniture des données initiales pour un nouveau projet, l'établissement d'une liste des exigences du projet, l'approbation de l'échantillon du document reçu et la signature de l'édition finale du document.

Dans les cas où un financement gouvernemental est fourni, le promoteur du projet peut être chargé de soumettre tous les documents nécessaires à l'organisme qui fournit le financement, ainsi que de signer la charte.

Si vous n'êtes pas expérimentés à la planification de projet, il est recommandé de rechercher l'aide de toutes les ressources disponibles dans votre communauté. Les personnes ayant une expérience ou une formation dans les processus de gestion de projet seront particulièrement utiles. À une date ultérieure, le document peut être affiné ou un addenda pourrait être ajouté aux informations supplémentaires fournies par votre équipe de conseillers. Le **gestionnaire de projet** et le parrain du projet devraient s'entendre sur des changements importants.

Le document de suivi est le **plan de travail**. Le plan devra inclure toutes les activités de projet requises et indiquer comment le projet doit être exécuté, surveillé et contrôlé pendant la phase de livraison. C'est un outil de référence et de communication utile pour votre équipe, car il décrit les réunions clés, les produits livrables, les dates limites et les individus responsables de certains aspects du projet.

Le **plan de travail** peut être hautement détaillé ou aussi simple qu'un calendrier. Cela peut être produit dans un tableur standard ou dans un logiciel de gestion de projet. Cela dépendra en grande partie de la complexité de votre projet et de l'architecte de projet que vous avez sélectionné. En tant que conseiller principal, l'architecte fournira et rassemblera la majorité de ces informations avec l'aide de l'équipe de conseillers. L'échéancier peut être fourni uniquement par l'architecte ou en combinaison avec des échéanciers spéciaux de votre propre organisme, tels que des délais de financement ou des dates de décision clé pour l'achat de terrains. Au minimum, votre équipe devrait avoir une idée du moment où vous êtes prêt à commencer, capable de payer des conseillers et la date d'achèvement souhaitée. Les conseillers travailleront avec vous pour remplir les lacunes.

## 4.0 Travailler avec une équipe de conseillers

### 4.1 Services de consultation principaux

Tout bâtiment résidentiel de cinq logements résidentiels ou plus nécessitera l'intervention d'un architecte agréé. Chaque province a une association d'architectes qui peut vous fournir une liste complète de tous les architectes enregistrés de la province, ce qui constitue un excellent point de départ. Vous pouvez également demander pour des références au sein de votre réseau de contacts. La confirmation de votre choix d'architecte en tant qu'un consultant principal peut être aussi simple que de choisir la personne à embaucher et de signer un contrat.

Sinon, vous devrez peut-être suivre une procédure officielle de passation des marchés, émettre une demande de proposition, interroger et évaluer officiellement les candidats. Cela dépendra de nombreux facteurs, notamment le budget de votre organisme, les sources de financement, l'échelle du projet, les objectifs du projet, la capacité, les partenariats externes et les réglementations provinciales et fédérales.

Préparez votre programme concernant les options du site, le nombre et la taille des unités, le budget et le calendrier pour la discussion. Un descriptif de projet facilite le rassemblement des informations clés avant de contacter un architecte. Selon les informations contenues dans le plan d'entreprise et dans l'évaluation, vous aurez un nombre approximatif du type d'unités nécessaires pour avoir un projet **réalisable** (une chambre, deux chambres, des unités communes, des espaces communs, etc.), ainsi que les commodités dans le bâtiment que vous souhaitez offrir aux résidents. Un gabarit de descriptif de projet est disponible comme [Feuille de travail n°11 : Gabarit de descriptif de projet](#) dans le manuel de la boîte à outils. Réviser [Section C, 5.0 La conception des logements durables](#) pour des considérations supplémentaires sur la conception accessible, les stratégies de construction durable, la conception de communautés durables et les exigences de financement.

Un architecte ayant des connaissances locales et une familiarité avec les processus municipaux est très utile. Lorsque vous communiquez avec des cabinets d'architectes, demandez-leur de vous faire part de leur expérience pour des projets résidentiels de votre taille et de votre type de construction (si cela a été déterminé), des services qu'ils fournissent, de leurs honoraires et du calendrier de leurs travaux. Voir [Feuille de travail n°12 : Des questions à poser aux architectes](#) dans le manuel de la boîte à outils avant de signer un contrat avec un architecte individuel ou un cabinet.

Une fois que l'architecte a été choisi et que le concept initial est déterminé, travaillez avec eux pour sélectionner le reste de l'équipe de conseillers. En supposant que votre équipe est inexpérimentée dans la gestion de la construction, l'engagement d'un gestionnaire de la construction (GC) est souhaitable peu de temps après la confirmation de l'architecte. Le GC est en mesure d'informer votre équipe des conséquences financières des décisions de conception et de construction à un stade précoce.

### Obtention des conseils juridiques et l'appel à l'expertise

Il s'agit d'une bonne pratique de faire appel à des conseils juridiques concernant le processus et les documents associés aux conseillers et aux contrats de construction pour le développement et l'exécution. Un cabinet d'avocats ayant de l'expérience en matière d'aménagement du terrain et de droit de la construction est conseillé.

### Développement de projet

Les avocats peuvent vous fournir une assistance concernant diverses questions relatives à l'acquisition de terrains, à la planification et à la mise en œuvre de projets de construction et de développements. Cela inclut les comparutions devant les organismes de réglementation.

### Contrats de construction

Les avocats peuvent vous aider à rédiger et négocier des contacts de construction. Ces contrats peuvent inclure n'importe quel type de contrat de construction, de documents relatifs aux contrats de construction (CCDC - le Comité canadien des documents de construction), conditions supplémentaires, accords de coentreprise, services de conception et contrats de fourniture de services pour des projets de petite ou grande envergure.

### Soumission

Les avocats peuvent également contribuer dans les domaines liés au processus d'achat et de soumission. Ils ont des conseils sur les questions juridiques découlant de la préparation des réponses aux appels d'offres et des soumissions et l'analyse des tâches et des obligations découlant du processus d'appel d'offres et de passation des marchés.

## 4.2 Programmation

Commencez des réunions régulières avec l'architecte pour élaborer un échéancier pour le projet et pour votre conception, au point que votre groupe soit satisfait du concept (les architectes se réfèrent généralement à cette étape par « *conception schématique* »). L'architecte vous aidera à affiner votre programmation globale selon votre site, des règles de zonage, les codes du bâtiment et de tout autre paramètre, telle que les objectifs de **durabilité**, jugés importants lors de vos discussions.

En se fondant sur les travaux et les études terminés au cours de la phase d'initiation ([Section B.3.6 Analyse des options](#)), votre équipe a probablement déterminé le type de construction (ossature en bois, béton, ossature en acier, construction modulaire en bois ou conteneurs d'expédition, etc.). Le type de construction doit être choisi afin de progresser avec la conception lorsque l'on travaille avec l'architecte, mais diverses options peuvent être explorées au début du processus de conception et peuvent dépendre du calendrier du projet.

Le nombre d'unités devra être convenu à cette étape et il faudrait maintenant examiner de plus près les types d'unités. L'emplacement du projet, la hauteur du bâtiment, les choix de stationnement en surface ou en sous-sol ou une combinaison des deux, ainsi que le caractère ou le style du bâtiment doivent être approximativement déterminés.

Souvent, la hauteur du bâtiment est quelque chose qui reste flexible jusqu'à ce que le site final soit déterminé, car le zonage du site peut affecter cette décision. Le nombre d'unités, le zonage et la taille du terrain, ainsi que le budget du projet ont une incidence sur les exigences en matière de stationnement et sur l'aménagement, de sorte que ceci peut changer jusqu'à la détermination du site. Toutefois, si le stationnement souterrain est une priorité, par exemple, il faut le spécifier comme une exigence. Les installations du bâtiment pourraient inclure une salle de réunion, une salle d'exercice, une salle de jeux, une suite pour visiteurs, etc. (ou aucun de ces choix).

Des discussions préliminaires sur les objectifs, les programmes et les certifications en matière de conception durable sont nécessaires à ce stade du processus. *Veillez consulter la [Section C, 5.0 La conception des logements durables](#)* pour de plus amples renseignements pour mieux comprendre la façon dont les éléments de conception durables sont intégrés dans la conception, une brève étude de cas du site interne de Portland Infill est disponible en cliquant le lien suivant : [https://design.ncsu.edu/ah+sc/wp-content/uploads/2013/06/ACME\\_PortlandCountyard.pdf](https://design.ncsu.edu/ah+sc/wp-content/uploads/2013/06/ACME_PortlandCountyard.pdf).

Certains bailleurs de fonds et subventions peuvent nécessiter des initiatives de durabilité pour être éligibles au financement. La compréhension de vos besoins de financement et la manière de les intégrer efficacement dans votre projet peuvent représenter la moitié de la réussite de votre projet. *Veillez consulter la [Section B, 5.0 Garantir le financement](#)* pour de plus amples informations.

Le caractère ou le style du bâtiment peuvent être déterminés par les contrôles architecturaux du quartier, mais s'il n'y a pas de restrictions sur le site, vous devez indiquer vos préférences. Les contrôles architecturaux régulent souvent les caractéristiques de conception afin de réaliser un certain style architectural ou esthétique dans une zone ou un quartier donné.

L'objectif principal est de parvenir à un concept clairement défini et **réalisable**, tout en explorant les solutions de conception alternatives les plus prometteuses. L'architecte préparera une série de schémas, des brouillons, qui montrent la disposition générale des pièces et du bâtiment sur le site. Des modèles et des illustrations sont préparés pour aider à visualiser le projet, au besoin. Le projet passe à la phase suivante (développement de la conception) lorsque le propriétaire approuve cette conception schématique. Le rapport de conception schématique, le brouillon, est le point culminant du processus et des travaux terminés à la fin de cette première phase du processus de conception, appelée conception schématique. Le rapport résume la conception de **l'enveloppe du bâtiment** et l'aménagement intérieur. En plus de ce rapport, un dossier complet de dessins de conception schématique est rassemblé, délimitant la portée des travaux et les exigences du bâtiment et ensuite ils sont présentés au **gestionnaire de projet** et au promoteur du projet.

## Quelles sont les phases de conception typiques d'un architecte?

La plupart des architectes utilisent un processus de conception standard pour compléter les services de conception de votre projet. Si vous avez de l'expérience avec les concepts de base, le processus vous semblera moins compliqué.

1. La **conception schématique** (CS) implique généralement la compréhension de vos objectifs et vos exigences. En général, l'architecte commence par un dessin brouillon illustrant les bases du concept. Cela inclut souvent l'échelle et les formes de base, ainsi que les relations spatiales avec certains articles ou sites adjacents. Souvent, la conception schématique comprend des éléments livrables, tels que des dessins de plan de site approximatifs, des plans d'étage préliminaires, des élévations et des croquis illustratifs, ou des modèles de masse 3D. À cette étape, en général, le site à développer est confirmé, et les droits et restrictions de développement sont connus. Votre projet peut être en train de s'effectuer le rezonage à ce stade ou l'équipe peut se préparer à soumettre un **permis de développement**.
2. Le **développement de conception** (DC) fait progresser les résultats de la phase de développement durable. Cela implique généralement la finalisation de la conception et la spécification de certaines caractéristiques, telles que les matériaux, les emplacements des fenêtres et des entrées, ainsi que des détails structurels plus généraux. Les produits livrables en CS seront développés de manière plus détaillée et seront « structurés » dans un programme de conception assistée par ordinateur (CAO) avec des dimensions. Étant donné des travaux à effectuer, si vous avez besoin de rezonage, il serait utile d'obtenir l'approbation du Conseil. De plus, les dessins de la phase DC sont, en général, suffisamment détaillés. Les **documents de construction** (DC) sont produits quand l'architecte, le client et les autres parties prenantes maîtrisent les dessins fournis en DC. Cela signifie qu'aucun changement majeur n'est attendu des dessins, des unités ou des détails après ce point. Les modifications à cette étape peuvent être coûteuses et vont prendre beaucoup de temps, car plusieurs ingénieurs et autres spécialistes travaillent déjà sur votre projet.
3. Comme on peut le voir par son nom, ces **documents de construction** sont utilisés pour construire votre projet. Les dessins incluent des spécifications pour les détails de construction et les matériaux. Une fois que les documents de construction sont terminés, ils sont envoyés aux équipes de construction / d'entrepreneurs pour la fixation des prix ou les enchères. Ceci est également connu comme le processus d'appel d'offres. Ces dessins sont également envoyés au département des bâtiments de la municipalité pour obtenir l'**approbation des permis de construction**. Les documents de construction sont souvent un dossier complet de dessins architecturaux (plan de site, plans d'étage, vues coupes, élévations et détails), qui sont ensuite combinés à des dessins structurels, mécaniques et électriques. Ensemble, il y a suffisamment de détails ici pour que la municipalité approuve votre projet et que l'entrepreneur réalise votre projet.

Figure 19. Les phases de conception de l'architecte





### 4.3 L'équipe conseiller

L'équipe de conseillers peut comprendre de nombreuses personnes, notamment des architectes, des concepteurs, des planificateurs de l'utilisation des sols, des ingénieurs, des spécialistes de la construction, des modélisations du secteur de l'énergie, des entrepreneurs et des sous-traitants.

L'architecte doit affiner le [descriptif de projet](#) et le combiner avec les conseils d'autres conseillers pour répondre aux exigences en matière de réglementation de la construction, de **durabilité** et d'esthétique. Cela comprend le zonage applicable, les contrôles architecturaux, ainsi que le respect des réglementations municipales, provinciales et fédérales telles que les codes du bâtiment, les codes de prévention des incendies et les codes nationaux de l'énergie. Les spécialistes des bâtiments couvrent un large éventail de sujets, notamment l'**enveloppe du bâtiment**, l'acoustique et l'éclairage, ainsi que tout élément supplémentaire, tel que les objectifs de **durabilité** requis pour obtenir un financement gouvernemental.

L'ingénieur professionnel est responsable de la sécurité et de la sûreté civiles, structurelle, mécanique et électrique, pour en nommer quelques-unes de ses responsabilités. Le gestionnaire de la construction, les entrepreneurs et les sous-traitants devraient participer à l'analyse des coûts, à l'**analyse de la valeur** et aux méthodes de construction.

Il existe plusieurs méthodes pour obtenir des services professionnels. Certains organismes choisiront de publier une manifestation d'intérêt (EOI) dans le cadre d'un processus d'approvisionnement en plusieurs étapes. Ici, il existe aucune obligation ni intention d'engager le consultant pour effectuer des travaux directement liés au processus de la manifestation d'intérêt. Ensuite, il y aurait une demande de qualifications (DDQ). La DDQ est une étape parfois utilisée dans le processus formel d'approvisionnement d'un produit ou d'un service. Il est utilisé comme étape de sélection pour identifier un groupe de fournisseurs potentiels, qui sont ensuite admissibles pour soumettre une demande de proposition (DP). Le processus DDQ ne comprendra pas de détails spécifiques sur les prix, alors que le processus de DP inclura plus de détails sur l'étendue des travaux à exécuter, ainsi qu'une proposition de tarification ou de tarification. Si vous choisissez d'émettre une EOI ou une DDQ, vous devez tenir compte de votre planification et de vos ressources, ainsi que du temps que prend chaque étape, avant de pouvoir passer au processus de DP.

Il est important d'évaluer les qualifications de l'équipe de conseillers par le biais d'entretiens et d'un processus de **demande de proposition** (DP) avec au moins trois candidats. Selon vos sources de financement, le nombre de demandeurs requis par votre projet pour obtenir un financement peut être minimal. Par exemple, des projets financés par des fonds publics peuvent avoir des directives d'approvisionnement spécifiques ou des obligations légales pour les contrats dépassant un certain seuil afin de respecter les lois de la concurrence, ou des accords commerciaux peuvent être en place. Cliquer sur le lien suivant pour de plus amples renseignements :

[http://www.newwestpartnershiptrade.ca/pdf/13-08-21\\_Procurement\\_Guidelines\\_final%20for%20distribution.pdf](http://www.newwestpartnershiptrade.ca/pdf/13-08-21_Procurement_Guidelines_final%20for%20distribution.pdf)

Les fonds peuvent prendre différentes formes : subventions, dons, investissements, billets à ordre ou prêts. En outre, les bailleurs de fonds peuvent inclure des prêteurs et des institutions financières.

Un gabarit d'une demande de propositions (DP) et d'une demande de qualifications (DDQ) sont disponibles en tant que [Feuille de travail n°13 : Gabarit d'une demande de propositions \(DP\)](#) et [Feuille de travail n°14 : Gabarit d'une demande de qualifications \(DDQ\)](#) respectivement, dans le manuel de la boîte à outils. Les **demandes de propositions** sont utilisées dans des situations où le client ne définit pas l'étendue des travaux, soit parce que leur situation n'est pas claire ou que des facteurs tels que leur échéancier ou leur expertise font défaut. Une **demande de qualifications** est utilisée pour les clients recherchant des informations sur les prix pour une portée de travail défini qui implique des spécifications claires. En général, le processus standard DP/DDQ comporte quatre étapes :

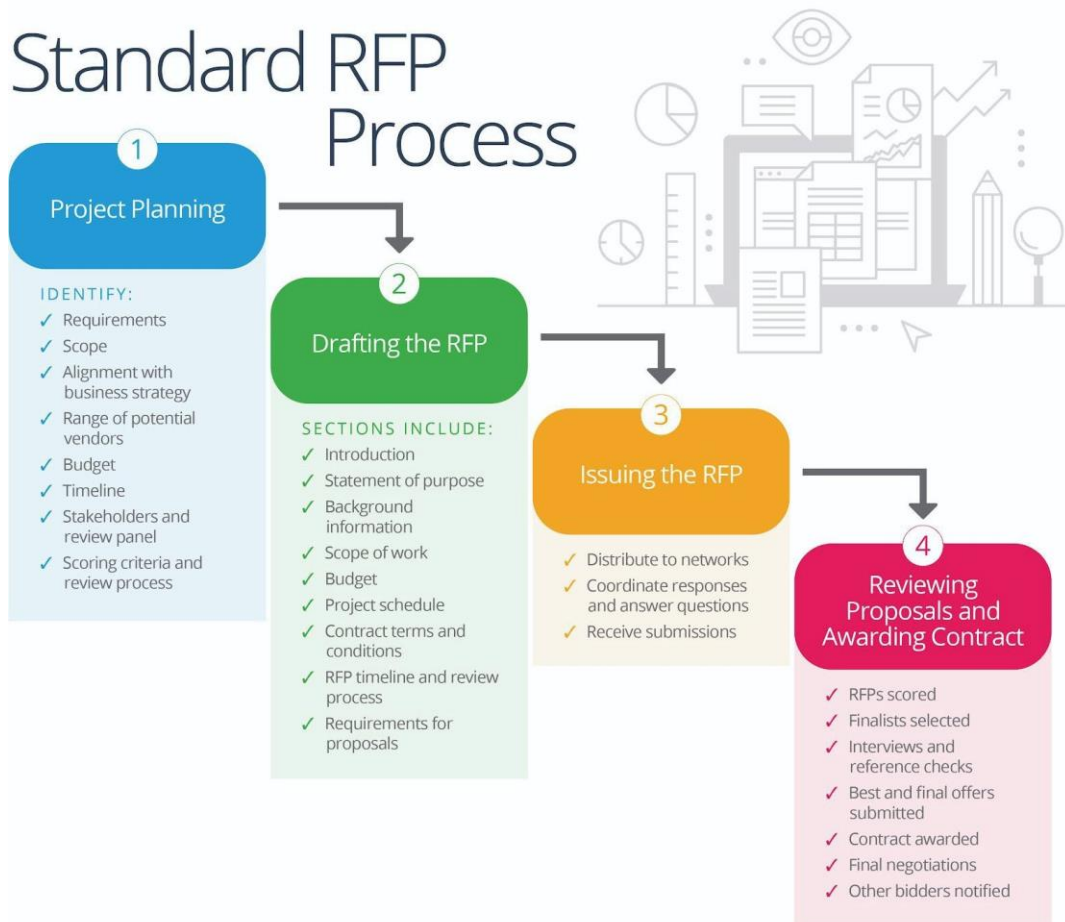


Figure 20. Processus standard de DP. Provenance : <https://www.smartsheet.com/request-for-proposal>

#### **4.4 Réalisation de l'ouvrage**

Il existe un certain nombre de méthodes de construction disponibles, mais il est recommandé d'en discuter avec votre architecte pour déterminer celui qui convient à votre projet. En règle générale, si vous êtes nouveau dans le domaine du développement et de la construction, la méthode préférée est de travailler avec un gestionnaire de la construction (GC). Trois autres méthodes de réalisation sont brièvement présentées.

Dans des circonstances idéales, le GC intervient au moment d'engager l'équipe de conseillers. Cette méthode est idéale pour les projets ayant une vaste portée et la nécessité de terminer à une certaine date. Parmi les avantages, citons une estimation précoce des coûts et des conseils concernant les moyens et méthodes de construction, ainsi que la budgétisation incrémentale. Cela réduit les surprises indésirables dans le futur. Il existe également un prix maximum garanti pour votre organisme, qui comprend les honoraires du responsable technique ainsi que les coûts de main-d'œuvre et de matériel. Pour ce processus, le GC soumet des offres à tous les sous-métiers pour fournir des comparaisons basées sur les coûts et l'expérience de projet afin de faire leur choix. Cette information est partagée avec le client.

Le client peut également contribuer au processus de sélection et faire des suggestions concernant les sous-métiers. Avec cette méthode, le propriétaire/**gestionnaire de projet** est une voix essentielle dans l'équipe.

Un organisme peut également utiliser une méthode de livraison conception-soumission-construction (CSC). Il est supposé être la méthode de réalisation de la construction la plus rentable; cependant, avec cette méthode, la conception est achevée en l'absence d'examen par l'entrepreneur. Une fois le projet entièrement conçu, il est présenté à plusieurs entrepreneurs généraux qui vous facturent un seul droit pour un dossier de dessins. Cette méthode de livraison peut fonctionner pour une équipe expérimentée, à condition qu'il n'y ait pas de conflit entre les documents de conception et la faisabilité du projet. En général, le propriétaire/**gestionnaire de projet** n'a aucune implication ni aucune information sur les entrepreneurs, les sous-traitants ou les prix. Cette méthode a tendance à entraîner des dépassements de coûts et des problèmes de contrôle de la qualité.

La conception-construction (C-C) est un autre système de réalisation de l'ouvrage dans lequel les services de conception et de construction sont sous-traités par une seule entité, appelée un entrepreneur en conception-construction. Le concepteur principal est généralement retenu directement par l'entrepreneur. La méthode CC est utile lorsque le calendrier est critique et que le budget n'est pas encore connu.

La réalisation de projet intégrée (RPI) est une méthode de réalisation plus récente qui gagne en popularité. Cela implique que toutes les parties signent un contrat au début du projet. Effectivement, les risques associés au respect des échéanciers, des budgets, des exigences de performance, etc. du projet sont partagés entre le gestionnaire de la construction, le propriétaire

et l'architecte/ingénieur. Cette méthode peut être envisagée une fois que vous avez quelques projets de développement à votre actif, mais elle est probablement trop ambitieuse pour les équipes moins expérimentées.

Quelle que soit la méthode de construction choisie par votre équipe, assurez-vous de discuter des rôles et des responsabilités du processus de gestion des achats et de comprendre où vous avez une responsabilité ou une influence décisionnelle. Dans la plupart des cas, votre équipe devrait trouver un GC ou un EC réputé, qui fera preuve de diligence dans la gestion des contrats et la gestion de projet, tout en vous fournissant la documentation pouvant être nécessaire pour l'établissement de rapports. Les membres de votre équipe de conseillers peuvent vous donner des conseils ou une orientation sur ce sujet. Il est conseillé de consulter des experts juridiques sur vos projets de contrat afin de protéger vos intérêts.

#### **4.5 Gestion des travaux de construction et des achats**

Lorsqu'un gestionnaire de la construction est engagé tôt avant la construction (phase de planification), il fournit des conseils sur la constructibilité du concept, le prix des matériaux et des informations utiles sur les méthodes de construction et de livraison (également pendant l'hiver), évaluation des systèmes structurels, l'**analyse de la valeur** du projet.

En plus de travailler avec l'architecte, un GC dirigera également l'équipe de construction qui comprend l'**entrepreneur général**. En règle générale, l'**entrepreneur général** est choisi au moyen d'un processus d'appel d'offres et intervient lors de la phase de construction, pas avant cette étape, car vous faites la conception du projet lorsque vous travaillez avec l'architecte.

Lors de période avant la construction, quatre processus principaux sont impliqués dans l'acquisition du projet :

1. Le processus de planification
2. Sélection
3. Administration
4. Clôture

Le processus de planification des approvisionnements traite et considère quels contrats types doivent être utilisés. Le Comité canadien des documents de construction (CCDC) présente une variété de documents modèles et de formulaires de contrat pouvant être achetés. Cliquez sur le lien suivant pour de plus amples renseignements :

<http://www.ccdc.org/documents/>

Ceux-ci comprennent des formulaires pour un certain nombre de méthodes de réalisation de la construction, telles que le contrat de gestion de la construction pour les services et le contrat à prix stipulés pour la conception-construction. Le CCDC a également des gabarits de contrat pour l'information financière du projet, les services de conception et les entrepreneurs spécialisés. L'étape de sélection détermine le meilleur prix ou la meilleure valeur selon les offres de construction et les soumissions.

L'administration est axée sur le respect des contrats et la gestion des modifications éventuelles. La clôture a pour objectif de s'assurer que toute modification est convenue et que le projet ou le travail est réalisé comme prévu. De plus amples renseignements sur l'administration et la clôture et la phase de construction sont abordés à la [Section D](#).

Pour clarifier ce qui est inclus dans ces contrats, certains contrats ont un prix fixe, alors peu importe le temps ou l'effort consacré, le client paie toujours le même montant. Certains contrats sont remboursables. Dans ce cas, l'entrepreneur vous facture le coût des travaux, plus des frais ou un taux fixe. Le troisième type de contrat comprend le temps et les matériaux. Dans ce cas, le client paie un taux pour le temps passé à travailler sur le projet et paie également tous les matériaux utilisés pour effectuer le travail. Différents contrats seront utilisés pour différents types de travaux, tels que l'électricité, la plomberie et la charpente. Cela dépendra du projet spécifique et sera influencé par l'expérience et la disponibilité des différents entrepreneurs, en plus d'autres facteurs. Ces discussions auront lieu **avant** le début de la construction.

## 5.0 La conception des logements durables

Dans ce guide, la durabilité désigne la satisfaction des besoins actuels sans compromettre les besoins futurs ou à long terme. En ce qui concerne le logement, on pense souvent aux considérations environnementales, mais cela peut aussi avoir un impact sur la santé à long terme des locataires, les implications financières de l'exploitation d'un bâtiment et le degré d'intégration de ce bâtiment dans la communauté. Le **logement durable** peut également indiquer à quel point le processus de développement est continu : une fois que votre organisme a réussi à développer le logement, tous les projets ultérieurs peuvent bénéficier de l'expérience de votre organisation.

La fourniture de **logements durables** est un processus de conception intégré. La conception, la programmation et l'architecture du site doivent fonctionner ensemble pour satisfaire une variété de critères durables, pratiques et abordables. Les pratiques présentées ici ne sont nullement exhaustives, mais doivent être discutées avec votre équipe et nécessiteront une évaluation de leur pertinence. Certaines pratiques sont obligatoires en vertu du zonage et de tout code de construction et code de l'énergie de votre région, tandis que d'autres initiatives sont facultatives. Les initiatives facultatives valent souvent la peine d'être incluses, non seulement parce qu'elles pourraient réduire l'impact d'un bâtiment sur les environs, mais aussi dans la mesure où elles peuvent bénéficier financièrement aux opérations de construction (par exemple, si un bâtiment est très écoénergétique) et même ouvrir certaines sources de financement qui pourrait être disponible si votre projet répond à certains critères de conception durable.

Ce n'est pas toutes les approches de conception durable qui sont adaptées à votre site ou à votre budget. Il est nécessaire d'évaluer les coûts initiaux par rapport aux opérations en cours et à l'entretien du site et du bâtiment, dans la mesure où cela affecte l'accessibilité financière. Essentiellement, il y a souvent un compromis entre les coûts initiaux qui se traduisent par des économies significatives à long terme. Étant donné la variété et de la gamme d'initiatives et de

mesures en matière de **développement durable**, les éléments suivants ont pour objectif de stimuler les discussions entre vos équipes. Les catégories suivantes entameront la discussion sur le(s) type(s) de stratégies de **durabilité** ou de programmes de certification que votre équipe souhaitera peut-être suivre. Cette information est divisée en trois parties afin de simplifier le contenu, mais il s'agit d'un sujet très complexe qui nécessite la participation d'experts, surtout au début du processus de conception schématique (voir [Section C, 4.0 Travailler avec une équipe de conseillers](#)).

### **5.1 Incidences environnementales**

Une approche holistique de la **durabilité** et des impacts environnementaux implique la reconnaissance de l'interdépendance des décisions, car elles affectent l'environnement dans tout processus de développement. Le développement durable doit tenir compte des aspects naturels, sociaux, économiques et culturels de la création de communautés saines et équitables.

#### **Points à considérer pour rendre une communauté durable sur le plan environnemental**

##### **Utilisation rationnelle de l'eau**

Il est possible de réduire la demande en eau douce en installant des appareils à faible débit, en utilisant des espèces indigènes et tolérantes à la sécheresse dans les aménagements paysagers, et en incorporant des systèmes de captage des eaux de pluie à des fins d'irrigation ou pour d'autres besoins.

##### **Choix des matériaux**

Le type de matériau utilisé dans un projet de construction peut avoir un impact significatif sur l'environnement. Il est possible d'utiliser des matériaux naturels locaux et à forte teneur en matières recyclées. La qualité de l'air est très importante dans les environnements résidentiels, alors il est important de choisir des matériaux à faible teneur en composés organiques volatils (COV) pour tous les finis intérieurs.

##### **Réduction des déchets**

Les déchets pendant la construction et tout au long des opérations de construction en cours peuvent être réduits grâce à une planification appropriée. Au cours de la phase de conception, développer un plan de gestion des déchets de construction et avoir une idée d'où les déchets seront envoyés. Pendant les opérations, créer une zone de recyclage et de compostage des déchets dans le bâtiment pour que les résidents y aient facilement accès.

##### **Résilience climatique**

Réfléchissez aux impacts prévus concernant le changement climatique sur l'emplacement de votre bâtiment. Au Canada, les journées plus chaudes, les fortes chaleurs, les incendies de forêt, les inondations et les précipitations extrêmes deviennent de plus en plus courants, de même que les pannes d'électricité par temps très froid. Quelles conditions les conditions météorologiques extrêmes créeront-elles pour les résidents? Comment votre immeuble peut-il soutenir et protéger les résidents pendant les pires conditions? Les systèmes mécaniques de chauffage et de refroidissement, l'isolation thermique, les générateurs et même les arbres ombragés et les sous-sols froids sont autant de moyens de créer un bâtiment plus résistant pour les futurs résidents dans des conditions météorologiques difficiles. Discuter de vos options avec votre équipe.

Dans la [Section B, 3.3 Trouver un site convenable \(faisabilité foncière\)](#), nous avons analysé certaines des considérations permettant de trouver un site approprié. L'emplacement du site et de ses environs a des conséquences sur les impacts environnementaux de votre projet. Une analyse de l'environnement effectuée par votre architecte ou votre planificateur du projet vous

aidera à comprendre les aspects physiques de l'emplacement de votre site et les risques ou conflits pouvant être présents.

L'environnement physique autour de votre site peut inclure des éléments naturels ou écologiquement sensibles tels que des rivières ou des ruisseaux, des corridors pour la faune ou un peuplement d'arbres. Cela représente un excellent accès à la nature, mais le développement doit être planifié pour ne pas exercer de pression négative sur ces zones naturelles. Par exemple, un grand arbre pourrait avoir une incidence sur la disponibilité de l'énergie solaire pour le chauffage passif ou la production active d'énergie photovoltaïque. Il est important de comprendre les implications d'un arbre ombragé sur vos panneaux solaires ou de savoir si un couloir faunique peut être **aménagé** (par exemple, des sentiers pédestres ou des aires de pique-nique) est important pour la planification globale. Un excellent objectif est de réduire la demande en énergie de votre projet, mais ceci doit être évalué par rapport à la valeur naturelle du peuplement et de la faune éventuellement perturbée par votre projet.

Un autre aspect de l'environnement à discuter avec votre équipe est la possibilité de trouver des matériaux et de la main-d'œuvre locaux. Déterminer les options concernant la disponibilité de matériaux locaux neufs ou usagés et la disponibilité de travailleurs locaux et des **gens de métier** à différentes étapes de la préparation et de la construction du site.

## **5.2 Conception en fonction de la santé et le bien-être**

En fin de compte, vous créez une maison, alors la qualité de vie et l'expérience des résidents doivent être une priorité dans vos discussions avec les concepteurs. Selon Environnement et Changement climatique Canada, les adultes canadiens passent plus de 90 % de leur temps à l'intérieur, alors il y a beaucoup de travail visant la création des environnements intérieurs plus sains. La planification et la conception du site devraient prendre en compte les impacts à long terme et les changements positifs qu'un logement sûr et sain peut apporter aux futurs locataires. Les services de soutien complémentaires (des services de soutien intégrés, voir [Section E, 3.4 Services de soutien intégrés](#)), les commerces et les commodités doivent être analysés en termes de bénéfices pour les résidents et la communauté. L'élaboration d'un environnement sain et sûr devrait aider les gens à stabiliser leur vie et, le cas échéant, selon le type de logement abordable que vous fournissez, devra les aider à passer à un logement plus permanent. Discutez avec votre équipe de conseillers de la manière dont la conception du bâtiment favorise le bien-être des résidents, à la fois à l'intérieur et à l'extérieur. La maison est un environnement très important pour notre santé. C'est chez nous que les gens se sentent le plus rétablis et c'est l'emplacement où ils parviennent à se libérer du stress quotidien.

Il existe des ressources disponibles pour améliorer la qualité de vie dans les bâtiments et dans la communauté, en voici quelques-unes :

### **5.2.1 Conception universelle**

La **conception universelle** est la conception d'environnements qui sont accessibles à tous. Par exemple, les lavabos automatisés permettent à beaucoup de personnes de se laver, peu importe leur âge ou leur handicap. Au début des étapes de la planification et tout au long du processus de conception, il est important de prendre en compte vos futurs résidents, y compris leur âge,

leur sexe, leur statut culturel et socio-économique et les implications pratiques de votre site (accessibilité). Si la plupart des résidents sont des familles, tenir compte de leurs besoins, y compris la disponibilité des places pour les poussettes, les marcheurs, etc. Selon vos besoins, vous souhaitez peut-être consulter un spécialiste en **conception universelle accessible**. Si vous faites une **demande de proposition** ou une **demande de qualification** pour des services de consultation, vous pouvez indiquer que vous envisagez d'intégrer des principes de conception accessibles dans votre projet. Cliquer sur le lien suivant pour de plus amples renseignements : <http://www.wbdg.org/design-objectives/accessible/beyond-accessibility-universal-design>.

### **5.2.2 La norme de construction WELL**

Le WELL Building Institute a élaboré une norme de construction « WELL » qui place la santé et le bien-être des personnes au centre de la conception. Un bâtiment qui demande la certification WELL incorporera des stratégies visant à promouvoir une meilleure santé physique et mentale pour les résidents. Cela peut se traduire par une meilleure prise en charge du bâtiment par les résidents, ce qui se traduit par une réduction des coûts d'exploitation. Les résidents en meilleure santé seront également plus susceptibles de progresser dans une direction positive dans le **continuum du logement**. Envisager d'intégrer certains aspects de la norme de construction « WELL » dans votre projet de logement (si vous demandez une certification complète ou non chez le WELL Building Institute). Pour plus de détails, consulter ce site : <https://v2.wellcertified.com/v/en/overview>.

### **5.2.3 Système de certification Fitwel**

Fitwel désigne un système de certification qui vise à créer des bâtiments qui améliorent la santé et le bien-être des résidents et de la communauté environnante. La certification vise à optimiser la santé dans un bâtiment en tenant compte/évaluant plus de 55 stratégies opérationnelles et de conception fondée sur des preuves visant un large éventail de comportements et de risques pour la santé. Pour plus de détails, consulter ce site : <https://fitwel.org/>

### **5.2.4 Boîte à outils pour les foyers heureux**

Cette boîte à outils et cette ligne directrice visent à aider les développeurs, les architectes et les planificateurs à améliorer le bien-être social et l'accessibilité économique dans les logements à plusieurs unités. La boîte à outils inclut 47 actions de conception, de programmation et de politique pouvant être mises en œuvre à travers différentes étapes de la conception, de la construction et de l'exploitation afin d'améliorer la vie des résidents potentiels. La boîte à outils exploite les atouts de la communauté afin de construire des quartiers plus abordables et socialement connectés. Pour plus de détails, veuillez consulter ce site : <https://thehappycity.com/resources/happy-homes/>



### **Qu'est-ce qui contribue à la bonne santé d'une collectivité?**

#### **La conception pour faciliter l'accessibilité**

**L'accessibilité** est une considération importante lorsqu'on prend en compte les obstacles que les résidents peuvent rencontrer. La planification en fonction de toutes les formes, tous les âges et toutes les capacités physiques et mentales peut sembler difficile au début, mais il **existe des ressources** pour vous aider à personnaliser le site en fonction de vos utilisateurs ou de groupes spécifiques. Des exemples de groupes d'utilisateurs spécifiques peuvent inclure des personnes âgées, des enfants, des anciens combattants, des personnes handicapées ou des personnes souffrant de troubles de la vue, de l'ouïe ou sensoriels ou de traumatismes. Votre architecte sera en mesure d'en discuter avec vous pour assurer que différents groupes d'utilisateurs soient accueillis dans le bâtiment par les travaux de finition intérieure et les aménagements paysagers.

#### **La conception en harmonie avec la nature**

Établir un lien entre les occupants des logements et la nature. C'est un excellent moyen d'améliorer la qualité de la vie. La lumière naturelle peut profiter aux personnes, mais il permet également de réaliser des économies sur les factures d'énergie. Un bon système de ventilation peut aider à éliminer le dioxyde de carbone et d'autres polluants dans un bâtiment, ce qui affecte non seulement l'efficacité de la maison, mais améliore également la santé et la sécurité des locataires. La couverture de sol perméable permet une filtration naturelle de l'eau. Un local à vélos et la disponibilité des activités physiques favoriseront le bien-être mental, social et physique des résidents. La conception devrait également tenir compte de **l'expérience des résidents en hiver**. Les journées courtes, l'obscurité, les températures froides, la neige et la glace exigent des plantes robustes et colorées, un éclairage chaleureux et même des endroits confortables pour s'asseoir à l'extérieur lorsque le soleil se lève (de préférence au sud ou à l'ouest).

#### **La conception favorisant l'interaction sociale**

La conception a un impact direct sur la sociabilité d'une communauté. Les principes de conception clé qui renforcent le lien social comprennent l'accès à la nature, des environnements polyvalents qui encouragent la marche et des espaces publics (parcs et installations de loisirs, par exemple).

### **5.2.5 Atténuation du radon**

Le radon est un gaz radioactif inodore, incolore et sans goût, émis par la décomposition de l'uranium naturel dans le sol, les roches et l'eau. Il risque de pénétrer dans les bâtiments par des fissures ou des trous dans la fondation. Le radon est la deuxième cause de cancer du poumon après le tabagisme dans de nombreuses régions du Canada. Une exposition à long terme peut causer le cancer du poumon et Santé Canada insiste qu'il est nécessaire de mener des tests dans toutes les applications résidentielles (<https://www.canada.ca/en/health-canada/services/radon.html>). Dans le processus de construction, il est possible d'atténuer le radon. Des ressources telles que [radonaware.ca](http://radonaware.ca) peuvent être utilisées pour éviter que le radon ne devienne un problème. De plus, après la construction, les tests peuvent être effectués par la direction du bâtiment ou par l'embauche d'un professionnel agréé et ces tests doivent être menés avant l'occupation et après toute modification importante apportée au bâtiment ou au site.

### 5.3 Énergie

La demande totale en énergie de votre bâtiment est influencée par un certain nombre de facteurs, tels que: la taille; type (c.-à-d. appartement, maison unifamiliale détachée, duplex, maison de ville, etc.); nombre de résidents; type et nombre d'appareils; et la qualité de l'isolation du bâtiment. Effectivement, l'amélioration de l'efficacité énergétique d'un bâtiment et la réduction de sa consommation contribueront à réduire la demande en énergie d'un bâtiment. Il faut évaluer la réduction de la part des énergies non renouvelables au cours du cycle de vie du bâtiment et maximiser la part des énergies renouvelables. Le budget, les échéanciers, les exigences réglementaires et les subventions disponibles peuvent tous nuire à la mise en œuvre d'une conception durable.

Lors de l'évaluation de la faisabilité de votre projet lors de son lancement et au début de la planification, vos consultants en ingénierie vont déterminer comment votre site sera desservi par les infrastructures disponibles, notamment les réseaux d'eau, les égouts et l'électricité. Cela devrait également être pris en compte dans le processus de sélection de votre site. Les communautés à faible densité de population peuvent avoir des conséquences directes sur la disponibilité et le coût de l'énergie. Il est conseillé de bien comprendre la disponibilité d'infrastructures énergétiques moins coûteuses par rapport à votre site (par exemple, les gazoducs et les installations hydroélectriques). Une fois que vous comprenez d'où provient votre énergie, vous pouvez ensuite discuter de vos options.

Dans les Territoires du Nord-Ouest et au Nunavut, les prix de l'électricité sont beaucoup plus élevés que dans le reste du Canada. Les ménages dans ces régions paient plus de 30 cents par kilowattheure (kWh) pour l'électricité, alors que le prix moyen de l'électricité au Canada est de 12,9 cents par kilowattheure. Beaucoup de ces projets de logements sont chauffés au mazout. Dans ces circonstances, l'approche « Maison passive » (décrite ci-dessous) peut bien servir votre projet. Dans une région où l'énergie est facilement disponible, les pratiques « **Net zéro** » peuvent être un bon choix. Si votre projet de logements est écoénergétique et capable d'utiliser des formes d'énergie renouvelable, telles que l'énergie solaire, éolienne ou géothermique, vous pouvez même avoir la possibilité de réinjecter l'énergie excédentaire dans le réseau (connu sous le nom « **Net positif** »).

La production et l'utilisation efficaces de l'électricité réduisent la quantité de combustibles fossiles nécessaires pour la production d'électricité (dans les régions où le charbon et le gaz naturel sont utilisés pour la production d'électricité). Alors, les bâtiments Net zéro et Net positif peuvent réduire la quantité de gaz à effet de serre et les autres polluants atmosphériques qui en résultent. L'électricité produite à partir de sources renouvelables telles que le solaire, la géothermie et le vent ne contribuent généralement pas au changement climatique ni à la pollution atmosphérique locale, car aucun combustible n'a été brûlé.

---

<sup>1</sup> <https://www.neb-one.gc.ca/nrg/ntgrtd/mrkt/snpsht/2017/02-03hgncstpwr-eng.html?=&wbdisable=true>

Les codes de l'énergie sont une exigence dans la plupart des régions du Canada, mais ce sont les stratégies visant à satisfaire à ses exigences de performance qui déterminent le degré d'efficacité énergétique et, également, la rentabilité. De préférence, ces mesures d'efficacité énergétique devraient être intégrées dans un bâtiment lors de la phase de conception initiale et mises en œuvre lors de la construction. Il est beaucoup plus coûteux de rénover des bâtiments plus tard, encore plus pour l'**enveloppe du bâtiment**. La SCHL a produit un mémoire illustratif qui explore les possibilités offertes par la réalisation des objectifs suivants : immeubles résidentiels à logements multiples de haute performance. De plus, la SCHL a également fourni un guide sur la façon de concevoir, d'installer et d'utiliser des systèmes de ventilation à récupération de chaleur et à récupération d'énergie dans les tours d'habitation : <https://eppdscrmssa01.blob.core.windows.net/cmhcprodcontainer/sf/project/cmhc/pdfs/content/en/hrv-erv-guide-multi-unit-residential-buildings.pdf>

Votre architecte et vos spécialistes en construction/durabilité pourront discuter des exigences nationales, provinciales et municipales en matière de performance énergétique et d'isolation thermique de votre bâtiment. Cliquer sur le lien suivant pour de plus amples renseignements :

[https://www.nrc-cnrc.gc.ca/eng/publications/codes\\_centre/codes\\_guides.html](https://www.nrc-cnrc.gc.ca/eng/publications/codes_centre/codes_guides.html)

L'efficacité énergétique des fenêtres, de l'enveloppe du bâtiment, de l'isolation, des systèmes électriques et des systèmes mécaniques fait partie de l'équation. Les différents codes de construction spécifient les exigences techniques pour la conception et la construction écoénergétiques des bâtiments neufs.

#### Qu'est-ce que la modélisation énergétique?

Une simulation virtuelle de modèles de bâtiments utilisés pour évaluer comment différentes combinaisons d'exposition solaire, de niveaux d'isolation thermique, de caractéristiques de fenêtres, d'efficacité des systèmes mécaniques, d'efficacité des systèmes électriques et de modèles d'occupation entraînent une consommation énergétique annuelle différente. Les résultats comprennent : les estimations de la consommation mensuelle, les émissions de gaz à effet de serre et les autres conditions techniques et économiques en jeu. Il est important d'analyser la modélisation énergétique au cours des phases de conception préliminaires (c'est-à-dire les dessins initiaux) afin de maximiser les économies d'énergie et de coûts, et d'envisager les moyens de les réaliser grâce à des modifications de conception et de construction.

Avantages de la modélisation énergétique :

- Permet l'optimisation d'un projet selon plusieurs aspects prioritaires, tels que l'efficacité énergétique et l'accessibilité économique. Il est essentiel pour une prise de décisions en connaissance de cause.
- Qualifie les projets pour le financement et les programmes incitatifs de la SCHL;
- Réduit les coûts d'exploitation et respecte les exigences du Code du bâtiment;
- Réduit le bilan carbone du bâtiment

Pour obtenir plus de renseignements et des ressources concernant la modélisation énergétique :  
<https://www.nrcan.gc.ca/energy/software-tools/7417>

### 5.3.1 Un exemple de programmes et de certifications de conception de bâtiments durables :

#### *Maison passive*

[Maison passive](#) est une norme volontaire qui se traduit par des bâtiments à très basse consommation d'énergie nécessitant peu d'énergie pour le chauffage et le refroidissement. Elle est internationalement reconnue. Une maison passive peut compenser le coût de la construction en réduisant les coûts de fonctionnement. Cliquer sur le lien suivant pour de plus amples renseignements :

<https://www.passivehousecanada.com/>

Les exemples tirés des études de cas :

<https://www.rdh.com/case-studies/ronald-mcdonald-house/>  
<https://www.rdh.com/case-studies/ramona-apartments/>  
<https://www.rdh.com/case-studies/north-park-passive-house/>,  
<https://www.passivehousecanada.com/projects/the-heights/>.

#### *Net zéro*

[Les maisons à consommation d'énergie net zéro](#) est une option durable qui est jusqu'à 100 % plus écoénergétique que les maisons neuves et utilise des systèmes à énergie renouvelable pour produire le restant d'énergie qu'ils en consomment. Par exemple, les factures de services publics restent bas à longueur d'année. Cliquer sur le lien suivant pour de plus amples renseignements :

<https://www.chba.ca/CHBA/BuyingNew/Net-Zero-Homes.aspx/>

Les exemples tirés des études de cas :

<https://zeroenergyproject.org/case-studies/fink-simko-zero-net-energy-deep-energy-retrofit/>  
<https://zeroenergyproject.org/case-studies/giordano-smeltz-residence/>

#### **Leadership in Energy and Environmental Design (LEED) [un système nord-américain de standardisation de bâtiments à haute qualité environnementale]**

[La certification LEED®](#) offre à une tierce partie de vérifier qu'un bâtiment, une maison ou une communauté a été conçu et construit selon les stratégies visant à atteindre un niveau de performance élevé dans les principaux domaines de la santé humaine et environnementale,

tels que : l'emplacement et le transport, le développement durable du site, les économies d'eau, l'efficacité énergétique, le choix des matériaux et la qualité de l'environnement intérieur. Cliquer sur le lien suivant pour de plus amples renseignements :

[https://www.cagbc.org/CAGBC/Programs/LEED/LEED\\_Certification\\_Process.aspx](https://www.cagbc.org/CAGBC/Programs/LEED/LEED_Certification_Process.aspx)

### *R-2000*

Les maisons certifiées R-2000 sont des bâtiments à haute efficacité énergétique construits par des constructeurs qualifiés, évalués, inspectés et testés par un inspecteur indépendant qui est certifié par le gouvernement du Canada. Dans une maison R-2000 type, vous trouverez des niveaux d'isolation importants dans les murs, les plafonds et les sous-sols, les portes et fenêtres à haute efficacité, le chauffage à haute efficacité, une ventilation mécanique continue à l'échelle de la maison, une quantité d'air minimale qui fuit hors de la maison et des appareils permettant de conserver l'eau telle que les robinets et les pommes de douche.

### *Built Green*

Built Green Canada est un organisme sans but lucratif dirigé par l'industrie qui s'est engagé à collaborer avec les constructeurs intéressés par des pratiques responsables en matière de développement durable dans le secteur de la construction résidentielle. Les constructeurs peuvent demander un financement dans le cadre des projets unifamiliaux à forte densité, ainsi qu'à des travaux de rénovation, afin de financer un projet local en cours de développement.

### *Energy Star*

Ce programme est une marque déposée gérée par l'Environment Protection Agency (EPA) des États-Unis et le Département de l'énergie des États-Unis qui encourage l'efficacité énergétique. À l'aide de méthodes d'essai normalisées, Energy Star fournit des informations sur la consommation d'énergie des produits et des appareils. Des éléments du programme Energy Star ont été adoptés dans le marché unique européen ainsi qu'au Canada. En Amérique du Nord, l'étiquette Energy Star figure également sur l'étiquetage des produits remplissant les conditions requises par Energy Guide. Cliquer sur le lien suivant pour de plus amples renseignements :

<https://www.energystar.gov/>

### *Green Globes*

[Green Globes](#) est structuré comme une auto-évaluation qui devra être effectuée en interne par un **chef de projet** et une équipe de conception. Cette auto-évaluation est essentiellement un système d'évaluation en ligne qui fournit des indications sur la conception, l'exploitation et la gestion de bâtiments écologiques. Le système est basé sur un questionnaire avec des astuces contextuelles, qui présentent les tableaux techniques applicables et nécessaires pour pouvoir répondre aux questions.

Les usagers peuvent observer comment les points seront attribués et comment fonctionne leur barème de notation. Un manuel en ligne est également disponible. Cliquer sur le lien suivant pour de plus amples renseignements :

<http://www.greenglobes.com/home.asp>

#### **5.4 Coût du cycle de vie**

L'**analyse des coûts du cycle de vie (ACCV)** est un outil utile pour évaluer le coût de possession total d'une installation. Au moment des décisions d'achat, on tient compte de tous les coûts uniques (non récurrents) et les coûts récurrents sur toute la durée de vie ou pendant une période spécifiée. Les coûts comprennent le prix d'achat, les coûts d'exploitation, l'entretien, les remplacements et la valeur résiduelle ou de récupération à la fin de la propriété ou de sa durée de vie utile.

ACCV est particulièrement utile lorsque vous devez comparer les économies nettes réalisées par des solutions de remplacement répondant aux mêmes exigences de performance, mais se différenciant par leurs coûts initiaux et leurs coûts d'exploitation. Cela peut être assez simple à comprendre lors de l'achat d'une machine à laver ou même d'une voiture, mais l'ACCV d'un immeuble multirésidentiel est bien plus complexe.

Parmi quelques-unes des considérations, on peut citer l'estimation de la consommation d'énergie et d'eau des occupants, ainsi que le calendrier et les coûts des remplacements importants (ponts de garage, balcons, ascenseurs, etc.). Si votre équipe vise la certification LEED ou une certification comparable, il faut tenir compte de la provenance de vos matériaux et les coûts de transport associés. Par exemple, commandez-vous des baignoires provenant d'Asie ou des cabines de douche provenant des États-Unis? Dépensez-vous davantage à l'installation de tuyaux en fonte ou économisez-vous sur les tuyaux en plastique qui pourrait devoir être remplacé plus souvent?

L'acquisition, l'exploitation, l'entretien, le renouvellement et la disposition d'un bâtiment ou de ses systèmes engendrent de nombreux coûts. Les coûts liés aux bâtiments appartiennent en général aux catégories suivantes :

- Coûts initiaux - coûts d'achat, d'acquisition et de construction
- Coûts du carburant
- Frais d'exploitation, d'entretien et de réparation
- Frais de remplacement
- Valeurs résiduelles - Valeurs de revente ou de récupération ou des coûts de disposition
- Frais financiers - Le paiement d'intérêts sur un prêt
- Avantages ou coûts non financiers

Une ACCV de base est généralement produite par votre équipe de conseillers à l'exercice d'**analyse de la valeur**. Il y aura des cas où des coûts initiaux relativement élevés ont la possibilité de réduire les obligations de coûts futurs afin d'offrir un plus grand confort aux occupants. Cette méthode convient également à l'évaluation des variantes de conception de bâtiment qui répondent à un niveau acceptable de performance du bâtiment (pour satisfaire à une exigence de certification), mais ils peuvent avoir des coûts d'investissement initiaux, ainsi que des coûts de fonctionnement, d'entretien et de réparation différents. Une ACCV fournit une meilleure évaluation de la rentabilité à long terme d'un projet que des méthodes économiques alternatives qui se concentrent uniquement sur les coûts initiaux ou sur les dépenses d'exploitation à court terme.

Ce n'est pas facile de plonger dans un tel exercice. Cela nécessite une expérience et une expertise qui ne sont peut-être pas facilement accessibles, surtout si vous souhaitez faire certifier votre bâtiment. L'étendue et la portée des travaux sont vastes et reposent généralement sur des dessins de construction détaillés portant sur les détails de finition intérieure (peinture, revêtements de sol, ampoules et revêtements de fenêtres). Mener une discussion préliminaire avec votre architecte et vos ingénieurs pour déterminer quand il faut contacter un spécialiste, le cas échéant.

Dans le processus de discussion, les liens suivants peuvent vous aider à vous familiariser avec une ACCV :

<https://www.toolkit.bc.ca/tool/life-cycle-costing>

<https://www.encpc.org/download/testing/services/1524140831-Life%20cycle%20costs%20.xlsx>

<https://projectclearinghouse.ucsc.edu/?q=life-cycle-cost-analysis-tool>

<https://www.fhwa.dot.gov/infrastructure/asstmgt/lcca.cfm>

Si un gestionnaire immobilier est embauché (voir la [Section E, 2.0 Gestion et location des biens immobiliers](#)), discuter avec lui de vos besoins en matière de surveillance et de création de rapports sur les différents systèmes de l'immeuble.





## D. Mise en œuvre

### 1.0 Réalisation de l'ouvrage

À ce stade, les **documents de construction** (DC) ont été finalisés et l'autorité municipale a approuvé le **permis de construction** (PC) soumis par l'équipe de conseillers. La municipalité n'a pas besoin de plus de séances de consultation, mais il est préférable de rencontrer des membres de la communauté pendant la construction pour être un bon voisin. Une équipe de construction a été réunie, les entrepreneurs ont été embauchés et organisés selon une séquence de construction, et l'équipe est sur le point de commencer la construction.

Comme décrit précédemment à la [Section C, 4.4 Méthodes de réalisation de la construction](#), la méthode de réalisation de la construction que vous choisissez aura une incidence sur votre niveau d'implication, de responsabilité et de risque avant et pendant la construction. Les gestionnaires de la construction (GC) et les entrepreneurs généraux (EG) sont les grandes responsables de la gestion d'un nouveau projet de construction, ce qui implique la gestion des contrats. Votre rôle consistera à répondre aux questions et à donner votre avis sur la prise des décisions. Posez des questions supplémentaires pour favoriser la compréhension quand on vous demande de prendre des décisions.

#### Temps, qualité, coût

Les compromis sont inhérents à tout projet de construction et l'équipe chargée de la gestion du projet ou du contrôle des finances serait appelée de temps à autre à participer à la prise des décisions, mais aussi de prendre des décisions rapidement. Les trois forces primaires sur lesquelles évaluer vos décisions sont les suivantes :

- Heure
- Qualité
- Coût

Le temps indique le temps disponible (ou requis) pour réaliser une tâche individuelle ou le projet dans son ensemble. La qualité représente les critères que le projet doit respecter pour réussir. Dernièrement, le coût est la somme d'argent ou les ressources disponibles pour mener le projet à bien.

De nombreux **chefs de projet** expérimentés diront que vous devez choisir deux de ces forces au détriment du troisième. Par exemple, il faut payer plus pour une finition plus rapide et de meilleure qualité, mais il faut sacrifier la qualité pour une finition plus rapide à un coût réduit. Il est souvent un défi pour assurer que les trois facteurs seront de votre côté. Lorsqu'il est nécessaire de faire des choix complexes, il est important de demander à l'équipe de formuler ses recommandations, de déterminer le temps dont vous disposez pour rechercher et évaluer vos options et de prendre votre décision sans interrompre les travaux en cours.

La plupart des équipes auront une réunion d'initialisation du site. L'objectif de la réunion est de confirmer l'étendue des travaux, d'identifier les obstacles de réalisation (par exemple, le calendrier des composants ou des matériaux de construction dans les régions éloignées) et de déterminer les échéanciers globaux. Au cours de cette réunion, l'équipe établit des voies officielles de communication et le processus d'approbation. Il est recommandé d'organiser des réunions de suivi. Certaines équipes organiseront des réunions toutes les deux semaines pendant la durée du projet afin d'assurer que le projet avance comme prévu et que les objectifs sont atteints. En fin de compte, cela dépend du projet, de l'emplacement et de la structure de l'équipe. La programmation des réunions et la gestion des contrats et des entrepreneurs doivent toujours être filtrées par l'architecte ou le **chef de projet** ou le gestionnaire de la construction, en supposant que cela soit inclus dans l'étendue des travaux que vous avez acceptée. Un aperçu des contrats CCDC [*Comité canadien des documents de construction*] est présenté à la [section C: 4.3 L'équipe de conseillers et 4.4 Méthodes de réalisation de la construction](#).

Vous trouverez ci-dessous une description des responsabilités générales d'un GC, d'un EG et d'un administrateur du chantier (AC).

### **1.1 Rôle d'un gestionnaire de la construction**

Tout au long du processus de conception, le gestionnaire de la construction aura testé la tarification des matériaux, en tenant compte des impacts sur les délais et les coûts (tels que les coûts de chauffage pendant l'hiver), ainsi que des options concernant l'exercice d'**analyse de la valeur**. Ils sont également responsables de la **soumission** du projet et de la clôture des **appels d'offres** pour les sous-traitants de construction.

Le gestionnaire de la construction établit le budget et les **plans de travail** pour réaliser la construction. Ils collaborent avec des ingénieurs et des architectes et embauchent des ouvriers dans des **métiers** spécialisés tels que les monteurs de charpentes et les plombiers. Une partie de ce travail inclut la communication et la fourniture des conseils sur les contrats avec les sous-traitants et le client.

Voir [Section D, 3.0 Relevés et rapports](#).

### **1.2 Le rôle d'entrepreneur général**

Les **entrepreneurs générales** (EG) sont largement concentrées sur les activités quotidiennes et ils fournissent des directives sur les chantiers de construction. Si l'EG ne participe pas à la planification avant la construction, il peut s'avérer nécessaire de demander aux ingénieurs et à l'architecte de modifier leurs plans pour assurer la constructibilité. L'EG participe à la révision des diagrammes de construction et des conditions contractuelles, ainsi qu'à la sélection des soumissions portant sur différents aspects du travail, tels que les entrepreneurs responsables des fondations, les travaux d'électricité ou les métiers de la mécanique.

### 1.3 Rôle d'un administrateur du chantier

Pendant la construction d'un projet, il nécessite une supervision et une coordination entre le propriétaire du projet, les consultants en conception et en ingénierie, le gestionnaire de la construction ou l'EG, et les divers entrepreneurs. Ce service est connu sous le terme « [administration de la construction](#) » (AC). L'AC supervise les travaux de l'entrepreneur afin d'assurer que les techniques de construction, les matériaux, les équipements et le personnel appropriés sont choisis pendant toute la durée du projet. Ils suivent la progression de l'entrepreneur et le respect des **documents de construction** (DC). Ce service est nécessaire pour vérifier la séquence des opérations de l'entrepreneur et l'avancement des travaux, ainsi que pour mener à bien le projet dans les délais prévus.

De plus, ils gèrent toutes les demandes de modification émanant du propriétaire du projet ou de l'équipe de conception, et ils déterminent si les modifications peuvent être mises en œuvre et s'ils sont rentables ou justifiés.

#### Préparation vers l'achèvement du projet

Votre équipe doit déterminer si votre organisme peut gérer les opérations, l'entretien et la location de votre projet une fois qu'il est disponible pour l'emménagement.

Environ *six mois* **avant** l'achèvement des travaux de construction, votre équipe de projet doit commencer un autre processus visant à louer des unités résidentielles et des espaces commerciaux. *Vous référez à la [Section E](#) pour de plus amples informations sur la transition de votre projet, la gestion de votre propriété, la planification des coûts et les opérations.* Les membres de votre équipe de conseillers ou les membres de votre communauté peuvent être en mesure de proposer des références si vous ne savez pas comment trouver ces services. N'oubliez pas de poser beaucoup de questions concernant les frais, les services et les modalités des contrats afin de vous assurer que vous entendez sur ce que vous payez et ce que vous recevez en retour.

## 2.0 Gestion d'un budget

Le gestionnaire de la construction ou l'**entrepreneur général** concevront un budget à niveaux multiples, en tenant compte du budget final souhaité et en le divisant selon les composants de la construction (béton, acier, bois, tuiles, etc.). De plus, ils vont préparer une marge de manœuvre pour les dépenses imprévues.

Le budget devrait être mis à jour périodiquement, avec des mises à jour mensuelles assez courantes. Le gestionnaire de la construction, l'administrateur du chantier, l'architecte et les ingénieurs examinent, surveillent et vérifient les **demandes de modifications** avant leur approbation. Le processus de révision consiste à envoyer des demandes aux sous-traitants qui sont responsables d'établir les prix et de soumettre les devis à l'équipe. Ensuite, une décision est prise quant à la possibilité de procéder.

Certaines des informations budgétaires/financières que l'équipe recevra de l'administrateur du chantier incluent :

- Certifier la demande des [paiements échelonnés](#) de l'entrepreneur selon les montants appropriés;
- Examiner et prendre les mesures appropriées concernant les documents soumis par l'entrepreneur (facturation et **demandes de modification**);
- Fournir une assistance lors de l'analyse de la **demande de modification** de la part de l'entrepreneur;
- Préparer les **demandes de modification** pour l'approbation du propriétaire;
- Préparer des dessins contractuels révisés pour illustrer et documenter les modifications approuvées;
- Aider le propriétaire à vérifier les dessins pour les travaux achevés (ces travaux sont appelés « les dessins conformes à l'exécution ») afin de certifier les paiements échelonnés;
- Certifier le paiement final de l'entrepreneur lorsque les exigences des étapes clés du contrat ont été respectées;
- Fournir un calendrier des principales étapes à soumettre sur une base mensuelle avant la demande de paiement de construction final.

Il est important d'avoir une discussion avec votre gestionnaire de la construction et votre équipe concernant le montant approximatif des paiements et leur date d'échéance probable, afin que vous puissiez coordonner efficacement votre financement et éviter les retards de construction. La connaissance des dates d'échéance des paiements vous aidera également à éviter les privilèges de constructeur, car un constructeur peut déposer un privilège si son entreprise a effectué des travaux ou fourni des matériaux sur un chantier sans recevoir de paiement.

### 3.0 Relevés et rapports

L'équipe de projet doit identifier les rapports à soumettre tout au long du processus de construction pour vous tenir informés du progrès et la fréquence des mises à jour. En général, les rapports concernent le calendrier, le budget, l'**analyse de la valeur** et les évaluations de produits. Assurer que les objectifs souhaités au début de la construction sont clairs et détaillés pour assurer une reddition de compte efficace qui sera contrôlée et évaluée avec votre équipe.

Certaines des responsabilités typiques de l'**administration de la construction** comprennent :

- Établir et maintenir un système de suivi pour tous les documents de construction en lien avec le projet (**demandes de modification**, demandes d'informations, instructions du site d'architecte);
- Présider les réunions prévues par le propriétaire/l'équipe de projet et fournir les procès-verbaux;

- Représenter le propriétaire/l'équipe de projet pendant la phase de construction, fournir des conseils et des avis en conséquence;
- Examiner l'échéancier du projet de l'entrepreneur, [le tableau des valeurs](#), [le calendrier des documents à soumettre](#), la liste du matériel nécessaire et la liste des **sous-traitants** proposés;
- Examiner les mises à jour périodiques de tous les calendriers avec le propriétaire et l'entrepreneur;
- Visiter le site à intervalles réguliers (en général, c'est une fois par semaine pendant la construction) pour observer les progrès et évaluer la qualité du travail.
- Assurer que les conseillers se rendent sur le site à intervalles réguliers (pour observer les progrès et la qualité des travaux liés à l'expertise du conseiller);
- Soumettre des rapports écrits de visites sur les lieux et de réunions (aussi appelés des « rapports de terrain ») et communiquer les progrès et la qualité du travail observé;
- Aviser l'équipe du projet et l'entrepreneur, par écrit, de tout travail non conforme aux **documents de construction** (en matière de la portée ou l'objectif du projet);
- Faire des recommandations pour la correction des lacunes ou des défauts;
- Préparer un ordre du jour, mener et fournir des procès-verbaux pour les réunions mensuelles avec la présence de toutes les parties;
- Répondre aux demandes de renseignements et aux questions des entrepreneurs et fournir des informations supplémentaires, au besoin;
- Préparer, assembler et distribuer la ou les [listes de travaux](#) officielles;
- Examiner les garanties et les sûretés de l'entrepreneur;
- Examiner les dessins conformes à l'exécution pour assurer leur conformité pour le [quasi-achèvement des travaux](#) et l'achèvement des travaux pour l'occupation;
- Analyser les dessins d'archives préparés par l'architecte, les instructions du maître d'ouvrage et tous les autres documents de clôture (voir la section suivante);
- Aider l'équipe de projet à examiner toutes les activités pertinentes et donner des conseils sur les progrès prévus;
- Conseiller l'équipe de projet sur les articles de garantie, inspecter les travaux de garantie et participer à l'analyse de la garantie d'un an une fois que la construction est terminée.  
Référez-vous à la [Section E](#) pour de plus amples renseignements

Discuter avec votre GC ou votre EG afin d'acquérir une compréhension des rapports ou des soumissions destinées à l'équipe de gestion du projet et les documents soumis pour l'approbation de la municipalité. Les soumissions municipales et les temps d'examen ou d'inspection associés auront une incidence sur votre/vos date(s) d'occupation et sur la trésorerie du projet. Les certificats et les cautions suivants sont de bons exemples à discuter avec l'équipe.

### 3.1 CCC/FAC

La procédure pour le Certificat d'achèvement des travaux de construction (CCC) et le Certificat d'acceptation définitive (FAC) est le processus utilisé par l'autorité locale pour approuver tous les travaux relevant de la classification « d'aménagement municipal ». Afin de garantir la qualité et le niveau des infrastructures dans l'ensemble d'une municipalité, les autorités locales effectueront des inspections et des visites régulières tout au long de la construction, aboutissant à la signature et à l'approbation de chaque élément de l'**accord d'aménagement municipal**. En fonction de la taille, de l'échelle et de l'emplacement de votre projet, la liste des aménagements municipaux et les normes de construction/conception associées applicables seront variables. En règle générale, les aménagements municipaux peuvent être considérés comme des travaux achevés « hors site » et ils constituent souvent des connexions de service nouvelles ou améliorées vers des installations sanitaires, des égouts pluviaux, des égouts ou des conduites d'eau. Essentiellement, les processus CCC et AEC sont un transfert légal de responsabilité pour les aménagements municipaux réalisés dans le cadre du processus de projet ou de développement. Le formulaire est rempli par votre ingénieur-conseil et il est approuvé par les autorités locales des services d'ingénierie.

### 3.2 Les dépôts de garantie pour l'aménagement paysager

Un **dépôt de garantie pour l'aménagement paysager** est une méthode courante pour assurer l'achèvement des travaux selon la norme approuvée par l'autorité locale. Cette caution est collectée comme condition préalable à la délivrance d'un **permis de construction**. Ce processus est destiné à permettre la réalisation progressive des travaux; alors, votre bâtiment pourrait recevoir un permis d'occupation avant l'achèvement de l'aménagement paysager. Ceci est utile pendant les mois froids, car la construction ou l'occupation se poursuivra quand même, mais il est probable que l'aménagement paysager serait suspendu. Pour recevoir 100 % de votre caution, les inspecteurs vont exiger la réalisation et l'achèvement complet des éventuelles anomalies.

## 4.0 Autorisation de l'occupation

Un certificat d'occupation prouve que, conformément à la loi, une maison ou un bâtiment est en bon état et que ceci est conforme aux codes du bâtiment. Ce certificat est obligatoire pour occuper une partie ou la totalité de la structure pour un usage quotidien. C'est également nécessaire si vous avez besoin de signer un contrat pour vendre tout ou partie de l'espace ou pour contracter une hypothèque.

Un certificat d'occupation est la preuve que le bâtiment est conforme au **permis de construction** (PC) initialement déposé par votre équipe de conseillers. Les autorités locales ont approuvé certains plans et devis et ces autorités doivent confirmer que la construction est

conforme aux réglementations, dispositions, codes et lois applicables au site et au bâtiment avant sa vente ou son occupation. Les professionnels attirés de votre projet (architectes/ingénieurs) doivent soumettre des rapports avant l'inspection d'occupation pour indiquer leur satisfaction à l'égard des travaux relatifs aux zones du bâtiment qui seront occupées. Cela fait partie des relevés et rapports sur l'administration de la construction (AC) décrite à la [Section D, 3.0 Relevés et rapports](#).

En fonction de la taille de votre projet, de sa portée ou de sa combinaison d'utilisations, vous pouvez demander un permis pour permettre l'occupation d'une partie du bâtiment inachevé. Après avoir consulté un officier municipal en bâtiment, l'application est soumise pour certifier que le bâtiment est prêt pour un permis d'occupation *partiel*. Votre équipe devra peut-être consulter d'autres agences d'inspection, telles que les services d'incendie ou l'autorité de sécurité électrique. Les espaces commerciaux, y compris les garderies et les nouvelles entreprises, devront obtenir un permis d'exploitation une fois qu'ils ont obtenu leur permis d'occupation. Tout cela est dans l'intérêt de la sécurité des personnes, il est donc nécessaire de suivre le processus requis.

Une fois que la construction est terminée et l'occupation est approuvée, le travail n'est pas terminé. Cependant, votre équipe devrait prendre quelques moments pour célébrer cet événement important. La phase de construction n'est vraiment qu'un début de la nouvelle vie d'un immeuble.





# E. Clôture

## 1.0 Introduction

La phase de clôture est la dernière phase du présent Guide. La transition du développement d'un projet à la gestion d'un logement abordable est un accomplissement significatif. Cette section fournit un compte-rendu des processus courants et des considérations relatifs à la clôture du projet, aux rapports financiers à l'intention des sources de financement, à la gestion de la propriété et à la gestion des installations.

### 1.1 Clôture du projet

Au cours de cette phase, vous effectuez la clôture officielle de votre projet, identifiez les leçons apprises et les meilleures pratiques pour les projets futurs, et vous signalez le niveau de réussite global à vos parties prenantes. Cela inclut la communication des rapports à un nombre quelconque de bailleurs de fonds ou d'organismes ayant des exigences spécifiques pour les rapports.

La clôture du projet implique une procédure appelée la « Liste de contrôle pour la clôture du projet ». La liste vérifie que tous les problèmes sont résolus, procurant un sentiment de sécurité à votre équipe de gestion de projet.

Voici une liste de contrôle complète de toutes les mesures prises pour assurer la réussite du projet :

#### 1. **Éléments livrables**

La première étape de la clôture du projet consiste à obtenir l'approbation des éléments livrables de l'intervenant ou du client.

#### 2. **Documentation**

De nombreux documents ont été créés dans le cadre du projet. Chaque document doit être organisé et signé par la personne appropriée, y compris la date à laquelle elles ont été publiées.

#### 3. **Données financières**

Au début, vous avez budgétisé un certain montant et il est maintenant temps d'annuler un contrat avec un fournisseur ou d'autres contrats en cours. Toutes les factures doivent être payées et archivées pour référence ultérieure.

#### **4. Rapports de projet**

Finaliser tous les rapports de projet sur lesquels vous avez travaillé tout au long du projet. Cela inclut l'évaluation de votre équipe, l'examen consécutif à la mise en œuvre ([Section E, 1.1.3 Examen consécutif à la mise en œuvre](#)), et d'autres rapports concernant les performances de votre projet tout au long de son cycle de vie. Archiver pour référence ultérieure.

#### **5. Transition**

Désignez une personne qui sera responsable de fournir un soutien et de prendre en charge le processus de gestion une fois que le projet est terminé. Cette personne peut être au sein de votre organisme ou d'un service de gestion de propriété externe.

#### **6. Ressources**

Mobiliser les ressources du projet : le personnel et l'équipement.

#### **7. Célébrer**

Célébrez ce que vous et votre équipe avez accompli. Votre équipe est composée de conseillers, de sous-traitants, de bailleurs de fonds, de régulateurs gouvernementaux, d'agences sociales et des locataires, etc., et il convient de reconnaître leurs réalisations. Cette étape est importante afin d'encourager l'adhésion et pour améliorer les performances des projets futurs. Une foule d'inaugurations peuvent également être incluses pour partager les progrès et les célébrations avec la communauté.

### **1.1.1 Manuel de fonctionnement et d'entretien de la construction**

Comme indiqué à la [Section D, 3.0 Relevés et rapports](#), outre la construction de bâtiments, les équipes de gestion de la construction sont responsables de la production de nombreux rapports et documents, notamment des rapports d'inspection, des **permis** d'occupation et des dessins conformes à l'exécution des différents systèmes du bâtiment (par exemple, les systèmes électriques, mécaniques, civils, structurels, et architecturaux). Une partie de la documentation requise pour mener à bien la transition et le chiffre d'affaires du projet comprend un manuel qui sera un manuel d'exploitation et de maintenance assemblé par le GC ou l'EG. Le manuel d'exploitation et d'entretien est effectivement un livre d'instructions pour l'entretien courant et les opérations du bâtiment et du site qui a été écrit par le GC ou l'EG. Il est souhaitable d'organiser une séance d'orientation ainsi qu'une visite guidée des installations pour l'équipe de gestion ou pour le gestionnaire de l'immeuble pour les familiariser.

Tout ce qui est installé et utilisé dans le bâtiment et le site contient les informations du fabricant, y compris des systèmes CVC aux systèmes d'irrigation. Cela inclura les spécifications, les garanties et les informations sur le fonctionnement et l'entretien. Le nouveau propriétaire doit avoir ces informations et devra être conscient de leur importance. Ces informations aideront également à développer le fonds d'entretien telle que décrit à la [Section E, 3.0 Planification des coûts et l'entretien](#), car le manuel inclut un calendrier de maintenance.

Voici un guide général des informations fournies pour chaque élément dans un manuel d'exploitation et d'entretien :

- description de l'article;
- informations sur le fonctionnement et l'entretien du fabricant, fiches techniques sur les produits, spécifications, fiches techniques de sécurité et dessins;
- les détails d'installation, y compris l'emplacement et tous les dessins de l'installation;
- informations issues des tests et de la mise en service de chaque article;
- information de garantie;
- détails du fabricant et du fournisseur;
- une grille d'entretien qui établit un calendrier d'entretien dans un tableau pour un usage aisé.

### **1.1.2 Compte-rendu aux bailleurs de fonds**

Une partie importante des opérations consiste à assurer le respect de tous les critères énoncés par les bailleurs de fonds lors du déblocage des fonds pour votre projet. Les critères de déclaration doivent figurer dans l'**accord** de financement conclu entre vous et l'organisme de financement. Le non-respect de ces critères peut avoir des conséquences juridiques et financières telles que le retrait de tous les fonds alloués par le bailleur de fonds. Les exigences en matière d'établissement de rapports et le type de rapport diffèrent d'un bailleur de fonds à l'autre et ils fourniront souvent leurs propres formulaires à soumettre. Il différera également entre les différents types de financement (subvention, prêt, investissement, etc.). **Il faut bien comprendre et accepter ces critères avant de signer de tout accord de financement. Pour de plus amples renseignements sur le financement, veuillez consulter la [Section B. 5.0 Garantir le financement](#).**

#### **Étude de cas sur les exigences de financement :**

Le projet de la cour de Banff [Banff Courtyard Project] a été financé en partie par des contributions et des prêts de la SCHL. Ce financement comportait ses propres exigences sur l'établissement des rapports pour la SCHL.

Les exigences comprenaient des rapports trimestriels en matière de l'avancement des activités éligibles, ainsi qu'un calendrier indiquant les délais pour l'achèvement des activités du prochain trimestre, des mises à jour sur les achèvements des activités depuis le dernier rapport et un compte-rendu détaillé des difficultés existantes ou éventuelles qui peuvent retarder ou qui ont retardé l'achèvement du projet.

Il y aura probablement des exigences en matière d'élaboration de rapports pendant la construction ainsi que pendant les opérations. Au cours de la construction, il est probable que les bailleurs de fonds demandent des mises à jour sur les progrès de la construction, les délais, etc. Les mesures précises à rapporter, ainsi que la fréquence de ces rapports, seront décrites dans l'accord de financement. Ces rapports devraient être préparés par le gestionnaire de la construction pour le projet. Assurer que le processus d'élaboration de rapports est intégré à la demande de propositions (DP) et la demande de qualification (DDQ) émise pour le projet.

Les exigences en matière d'élaboration de rapports en cours d'exploitation incluront probablement des états financiers, des budgets d'exploitation, une analyse des coûts et d'autres paramètres démontrant la faisabilité financière. Le bailleur de fonds spécifiera la durée pendant laquelle les rapports doivent se poursuivre avant que ceci ne soit plus nécessaire dans l'**accord** de financement, ainsi que la fréquence de ces rapports. Dans la plupart des cas, le bailleur de fonds devra faire émettre un rapport chaque année. Les prêts nécessiteront probablement une déclaration pour la durée de la période d'amortissement, alors qu'un investissement nécessitera probablement une déclaration pour la durée du projet. Comme indiqué précédemment, cela dépend entièrement des critères exacts proposés par le bailleur de fonds, qui sont influencés par divers facteurs.

Étant donné que les rapports porteront probablement sur la faisabilité financière et la performance du projet, ils devraient être préparés par toute partie responsable des finances du projet. Les mêmes documents que cette partie préparerait pour un examen interne, tel que les états financiers et l'analyse des coûts, sont similaires, même identiques, aux documents que les bailleurs de fonds vont avoir besoin dans la plupart des cas. Toutefois, dans le cas où cette partie est employée par votre organisme, le bailleur de fonds peut demander à un tiers indépendant de fournir les rapports (un peu comme les audits financiers).

### **1.1.3 Examen consécutif à la mise en œuvre**

Entre un et six mois après la clôture du projet et l'occupation du bâtiment par des résidents, vous devez effectuer un *Examen consécutif à la mise en œuvre*, disponible comme [Feuille de travail n°15 : Examen consécutif à la mise en œuvre](#) dans le manuel de la boîte à outils. Cet examen vise à identifier le niveau de réussite du projet, les principales réalisations et les jalons du projet, ainsi que toute leçon pouvant être appliquée aux projets futurs. Ce document fait lien avec la **charte de projet** émise par votre équipe lors de la phase de planification.

### *Comment effectuer l'examen*

**Définir la portée :** Vos intentions et objectifs doivent être clairement définis, afin que les produits livrables de vos projets puissent être évalués avec précision et que votre équipe de projet soit honnête à propos de leurs expériences.

**Examiner les documents clés :** Recueillir tous les documents pertinents au projet nécessaires pour évaluer les biens livrables.

**Envisager des évaluateurs indépendants :** Les évaluateurs indépendants qui ne sont pas directement impliqués dans le processus peuvent donner une opinion impartiale et objective de votre projet. Cela peut offrir de nouvelles perspectives, des critiques constructives et un jugement impartial.

**Utiliser des méthodes appropriées pour la collecte de données :** Choisir une méthode de collecte de données pratique pour votre projet. Ces données peuvent être collectées sous de nombreuses formes, y compris des entretiens et des enquêtes.

**Fournir des rapports appropriés :** Il est souhaitable de faire des rapports et des relevés publics de vos données, car ceci aidera les **gestionnaires de projet** à rendre des comptes et à mettre en œuvre des projets plus efficaces.

**Présenter les recommandations :** Votre liste détaillée et complète de recommandations devrait être présentée à l'organisme, aux résidents, aux parties prenantes et aux gestionnaires de projet. Il est recommandé d'y faire figurer autant de personnes que possible, car ces recommandations serviront comme exemple de meilleures pratiques pouvant être appliquées à de futurs projets.

## 2.0 Gestion et location des biens immobiliers

Pour que votre projet devienne financièrement autonome, vous devez prendre des mesures pour créer une source de revenus stable, établir et gérer un budget, et pour maintenir un solde positif des liquidités.

### **2.1 Gestion des logements vacants**

La création de revenus stables avec un immeuble résidentiel à logements multiples nécessite la location de logements locatifs et éventuellement la location d'espaces commerciaux. La gestion efficace des logements vacants est essentielle à la viabilité financière d'un ensemble de logements, à but lucratif ou sans but lucratif. Pour éviter les logements vacants, votre équipe doit commencer à trouver des locataires le plus tôt possible. N'oubliez pas d'analyser et de bien comprendre tous les critères d'admissibilité découlant du financement reçu par votre projet. En commençant le processus assez tôt, vous aurez le temps nécessaire pour rechercher des candidats ou des locataires et pour annoncer qu'il y a des unités disponibles dans votre projet

de logements, le cas échéant. Si vous laissez vos logements vacants, les produits globaux de la location diminuent. Dans ce cas, le respect des obligations financières et le maintien du bâtiment à un niveau acceptable peuvent représenter un défi. Selon la taille de votre projet, vous souhaitez peut-être faire appel aux services d'un **agent de location** résidentiel ou commercial. Souvent, les sociétés de gestion immobilière et les sociétés immobilières commerciales fournissent ces services.

La publicité et la création de votre liste d'attente doivent avoir lieu six mois avant la **date d'achèvement** prévue. À la fin de la phase de construction, votre nouveau développement immobilier devrait être pleinement loué.

Une fois que la communauté est au courant de votre nouveau projet de logement abordable, le propriétaire peut établir une liste d'attente pour les locataires potentiels. Encore une fois, assurez-vous de revoir les critères d'admissibilité pour les locataires en louant les logements abordables. Surtout si votre projet a reçu des subventions gouvernementales, il est important de bien comprendre les exigences des programmes d'aide et des subventions applicables du gouvernement. La SCHL dispose de plusieurs gabarits de contrats de location et de bail à télécharger en cliquant sur le lien suivant :

<https://www.cmhc-schl.gc.ca/en/rental-housing/i-want-to-rent/lease-and-rental-agreements>

<b>Les meilleures pratiques recommandées à suivre 6 mois avant et pendant la période de location :</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Développer votre budget de fonctionnement final au moins six mois avant l'occupation</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Embaucher du personnel et des entrepreneurs requis</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Faire la publicité pour votre projet et votre emplacement à l'aide de panneaux de signalisation, avis publics, la commercialisation en ligne, etc.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Avoir des exemples de plans d'aménagement d'unités pour les locataires potentiels</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Finaliser les loyers mensuels en tenant compte de facteurs tels que la taille de la chambre à coucher, les étapes de la location, la superficie en pieds carrés et les conditions d'admissibilité pour le financement public</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Déterminer la fourchette de revenu maximum en référant au financement fédéral ou provincial</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Conclusion des contrats de location</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Trousse d'information pour les résidents décrivant les procédures de prévention des incendies et de sécurité, les coordonnées des personnes-ressources pour les opérations (entretien, élimination des déchets, services de soutien, etc.) et les commodités offertes aux locataires, telles que le stationnement, la buanderie, etc.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si une aide gouvernementale a été reçue, il faut établir des protocoles de communication pour les informations et les événements médiatiques</li> </ul>

## **2.2 Relations communautaires et sensibilisation communautaire**

Les logements abordables et les services associés destinés aux personnes et aux ménages à revenu faible ou moyen peuvent susciter l'opposition locale. Même si vous avez participé à un processus de **consultation publique** approfondi du début à la fin du projet, et même si votre projet est bien conçu et bien réalisé, cela peut toujours se produire. Évidemment, c'est fort décourageant, car beaucoup de travail est nécessaire pour développer ces projets. Les préoccupations les plus courantes sont : les impacts négatifs sur les valeurs des propriétés, l'augmentation de la criminalité, la flânerie, la réduction de la vie privée, les préoccupations relatives à la circulation, l'ampleur et le caractère des structures. Bien qu'il est important d'engager dans des discussions avec la communauté en vue des approbations et de la construction de votre projet, il est important de gérer l'image de votre projet même après son occupation. Il est possible qu'une opposition profondément enracinée risque de ne jamais être complètement résolue, mais elle est profondément satisfaisante lorsqu'un projet de logement abordable bien géré se comporte comme un bon voisin.

Des efforts vers l'acceptation de la communauté et la capacité de vos locataires à s'intégrer dans la communauté dépendront de l'établissement de relations positives avec les propriétaires fonciers, les résidents et les entreprises adjacentes.

Il existe des options pour impliquer la communauté dans les programmes de sensibilisation et autres activités sociales. La fourniture d'une gamme de **services de soutien** à l'interne ou dans la communauté pour les résidents peut inclure du mentorat, du soutien par les pairs et des opportunités de développement en matière des compétences de la vie. Il existe de nombreuses approches à entreprendre en fonction des besoins et de leur pertinence.

Étudier les moyens de partager les caractéristiques durables de votre projet avec la communauté et toutes les initiatives sociales ou environnementales avec le public et le milieu des affaires. Si vous avez un développement à revenus mixtes ou à usage mixte, une image et une réputation positives dans la communauté augmenteront votre capacité à attirer et à maintenir des unités et des locataires à prix du marché.

## **3.0 Planification des coûts et entretien**

### **3.1 Planification des coûts**

La planification et le chiffrage des coûts d'entretien sont une forme de **gestion des risques**. Il existe deux types d'entretien courants :

1. **Entretien préventif et planifié**, qui vise à prévenir les problèmes majeurs ou les pannes importants afin de garantir une efficacité optimale du bâtiment grâce à des inspections et à une maintenance régulière. En général, cela inclut le nettoyage, les réparations, le traitement ou le remplacement afin de prévenir la détérioration.

2. **Entretien correctif imprévu**, un entretien réactif, généralement dû à une défaillance ou à une défaillance prématurée de la maintenance préventive, et parfois ce type d'entretien est provoqué par un dommage accidentel ou une urgence.

### Plan et fonds de réserve d'immobilisation

Un fonds de réserve d'immobilisation et un plan de réserve d'immobilisation pour votre bâtiment pourraient vous intéresser. Un plan de réserve d'immobilisation aidera à assurer que le fonds de réserve d'immobilisation du bâtiment est suffisant pour le financement des réparations importantes telles que les toits, la plomberie, etc. en vous indiquant le montant d'argent à verser dans ce fonds de réserve d'immobilisation chaque année. Le plan inclura même des informations concernant le moment où l'argent devrait être dépensé. Pour de plus amples informations sur les plans ou les fonds de réserve d'immobilisation, veuillez vous référer au lien suivant :

<https://www.agency.coop/media/422/download>

Toujours gérer un projet immobilier de manière réactive ou « non planifiée » n'est pas idéal. Le choix d'effectuer les réparations seulement après les défaillances peut entraîner de lourdes charges financières. Il est recommandé de créer une réserve de remplacement pour tenir compte des différents actifs du bâtiment et du site en fonction de leur durée de vie. En règle générale, le plan d'entretien doit tenir compte de la nécessité de remplacer certains éléments pendants, au-delà et avant un délai de 10 ans. Les propriétaires et les gestionnaires de bâtiments vont souvent engager une entreprise professionnelle pour mener une **évaluation de l'état des bâtiments** afin d'analyser leur installation en termes de son âge, de sa conception, des méthodes de construction et les matériaux. Une évaluation du bâtiment ou de l'installation vise à identifier et à prévoir d'éventuels travaux d'entretien ou de réparation futurs. Cela permet au gestionnaire de l'immeuble de planifier le coût financier des remplacements futurs et de répartir les coûts importants sur plusieurs années. De plus, il est important de noter que la plupart des bailleurs de fonds auront besoin d'un fonds de réserve d'entretien dans le cadre de leur budget. Pour de plus amples renseignements sur la création d'un fonds de réserve d'immobilisation et la planification d'un tel fonds, la Fédération de l'habitation coopérative du Canada a préparé un guide. Cliquer sur le lien suivant pour de plus amples renseignements :

<https://www.agency.coop/media/422/download>

Les étapes suivantes sont recommandées :

- 1) **Identifier les biens essentiels de votre installation** : Assurer que les pièces qui font partie intégrante des opérations de construction peuvent être remplacées rapidement avec un minimum de perturbations. Un plan de remplacement des éléments essentiels doit être mis en œuvre pour les principaux éléments du bâtiment (par exemple, le toit, les éléments de chauffage, etc.). Pour de plus amples renseignements, la SCHL a préparé un manuel séquentiel sur la planification du remplacement d'immobilisations en cliquant sur le lien suivant :



[https://eppdscrmssa01.blob.core.windows.net/cmhcprodcontainer/sf/project/cmhc/pdfs/content/en/63171\\_en\\_w\\_acc.pdf](https://eppdscrmssa01.blob.core.windows.net/cmhcprodcontainer/sf/project/cmhc/pdfs/content/en/63171_en_w_acc.pdf)

- 2) **Effectuer une évaluation des risques** : Cette mesure est destinée à identifier les dangers ou menaces potentiels pour le fonctionnement de votre bâtiment (incendie, inondation, vandalisme, dégât de fumée, etc.)
- 3) **Protéger les biens essentiels** : déterminer les réponses et les contrôles nécessaires à la gestion et à la protection de vos biens essentiels (par exemple, les alarmes, les détecteurs, les systèmes de sécurité).

### ***Essais et entretien permanents***

Il est recommandé de planifier des essais continus et l'entretien en fonction des risques dans votre plan de travail standard de gestion et d'entretien. En évaluant la sécurité actuelle et future des résidents et des visiteurs du bâtiment, il convient de hiérarchiser un certain nombre de fonctions essentielles du bâtiment et les risques communs.

### ***Monoxyde de carbone***

Le monoxyde de carbone (CO) est un gaz inodore, incolore et toxique qui est produit en brûlant du carburant (par exemple, les foyers, moteurs de véhicule, poêles, etc.). Il peut s'accumuler en raison d'une ventilation incorrecte et il risque d'entraîner des blessures graves, voire mortelles. Pour réduire les risques, assurer que l'entretien des systèmes de chauffage et de tous les appareils à combustible est prioritaire et planifier des tests continus des alarmes et des moniteurs dans le bâtiment et les garages de stationnement fermés et souterrains.

### ***Tests de détection de radon***

Le radon est un gaz radioactif inodore, incolore et sans goût, émis par la décomposition de l'uranium naturel dans le sol, les roches et l'eau. Il risque de pénétrer dans les bâtiments par des fissures ou des trous dans la fondation. Une exposition à long terme peut causer le cancer du poumon et Santé Canada insiste qu'il est nécessaire de mener des tests dans toutes les applications résidentielles. Les tests peuvent être effectués par la direction du bâtiment ou par l'embauche d'un professionnel agréé et ces tests doivent être menés avant l'occupation et après toute modification importante apportée au bâtiment ou au site.

### ***Protection contre l'incendie***

Le maintien de la fiabilité de vos systèmes d'alerte et de suppression des incendies et des fumées garantit que votre système sera fonctionnel en cas d'incendie. Les tests périodiques de chaque élément du système (des détecteurs de fumée aux avertisseurs d'incendie manuels et aux systèmes de gicleurs) doivent être testés à une fréquence déterminée par les autorités locales.

Les inspections visuelles peuvent être effectuées plus fréquemment et les lacunes ou défaillances peuvent être corrigées, en plus de la maintenance préventive, puis effectuées à une fréquence déterminée. Il est important de noter que toute modification à un bâtiment ou à l'occupation d'un bâtiment aura un impact sur votre système d'incendie.

### **3.2 Le fonctionnement et l'entretien**

Selon l'ampleur de votre projet, de l'usage de chaque espace autonome (par exemple, une garderie, un café, un atelier, un espace artistique, etc.), et votre propre capacité organisationnelle, vous pouvez faire appel aux services d'un **gestionnaire des installations**, d'un **gestionnaire immobilier** ou d'un **gestionnaire des opérations** à temps partiel ou à temps plein.

Le gestionnaire immobilier peut être une personne fournissant le service à l'interne ou sous contrat à l'aide d'un prestataire de services externe.

En tout cas, c'est le point de contact qui coordonne et contrôle les aspects opérationnels du bâtiment afin de garantir un environnement bien entretenu, sûr et capable d'améliorer la qualité de vie de ses résidents. Le gestionnaire immobilier sur le site est responsable de la prestation de services tels que le nettoyage, les réparations, l'entretien de la propriété, le déneigement, la sécurité, etc. Ils devraient être en mesure d'identifier les moyens de réduire les coûts, d'améliorer l'efficacité, de minimiser les risques ou d'accroître la valeur de la propriété. Le gestionnaire immobilier doit également bien connaître le Manuel de fonctionnement et d'entretien [mentionné à la Section E, 1.1.1 Manuel de fonctionnement et d'entretien de la construction](#) pour comprendre les exigences en matière d'entretien et les garanties applicables aux systèmes et aux composants du bâtiment.

Les immeubles résidentiels à logements multiples font face à leurs propres défis en raison de la capacité accrue et de la proximité des résidents. Ces installations fonctionnent 24 heures sur 24, 7 jours sur 7 et impliquent souvent des préoccupations et des demandes d'utilisateurs multiples. Pour les gestionnaires immobiliers internes, la formation continue et l'apprentissage continu doivent être accessibles afin d'élargir leurs compétences et de diversifier leurs connaissances, ce qui peut permettre davantage de services internes.

## Les services typiques qu'un gestionnaire immobilier devra effectuer dans un immeuble résidentiel à logements multiples :

Maintien de la sécurité des résidents et des actifs immobiliers	Entreprendre des projets d'immobilisation ou d'entretien plus importants
Gestion des actifs (services mécaniques, etc.)	Fourniture de services essentiels (extincteur, etc.)
Planification de l'entretien (équipement, etc.)	Engagement des parties prenantes
Mise en œuvre des systèmes de contrôle de la gestion du bâtiment	Jardinage et entretien des terrains
Préservation de l'identité et de l'image du bâtiment	Gestion des déchets
Règlements et conformité réglementaire	Optimisation de la performance du bâtiment
Tenue de dossiers (exigences légales, surveillance, etc.)	Gestion des contrats
Réparation et entretien des bâtiments	Mise en œuvre et durabilité des initiatives
Réduction des impacts opérationnels et des coûts de cycle de vie	Gestion de l'énergie et de l'eau (utilisation de l'éclairage, etc.)
Nettoyage et entretien général	Suivi et enregistrement de la consommation d'énergie et d'eau
Répondre aux plaintes et aux commentaires	Conciergerie, courrier et autres services informels
	Préservation de la valeur des actifs

Étant donné que les installations comptent sur des contrats et l'externalisation, les compétences en matière de négociation et de gestion sont des qualités indispensables d'un gestionnaire immobilier. Les services requis d'un immeuble résidentiel typique sont assez prévisibles et, par conséquent, leur prix est prévisible.

Une relation contractuelle comporte deux catégories, ayant chacun des avantages et inconvénients :

Système d'approvisionnement traditionnel	Alliance/contrat de partenariat
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un service ou un domaine d'activité spécifique</li> <li>• Peu de différences entre les contrats</li> <li>• Faible risque de défaillance</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Étendue du service non définie</li> <li>• Plus de flexibilité</li> <li>• Primes sur la base des performances</li> <li>• Un risque et une incertitude plus grands</li> </ul>

Pour mettre au point des contrats, n'oubliez pas d'inclure les dispositions suivantes :

- 1) **Portée des travaux** : définir les spécifications techniques et les exigences attendues des entrepreneurs.
- 2) **Évaluation** : Évaluer leur travail en fonction de critères établis.
- 3) **Gestion** : Élaborer un contrat de niveau de service (SLA) conforme aux objectifs de performance établis.

C'est une ressource essentielle pour apprendre et partager les connaissances acquises auprès de fournisseurs de services externes.

#### Certifications de propriétaires de bâtiments et d'associations de gestion

La BOMA (l'Association des propriétaires et des administrateurs d'immeubles) propose des certifications pour les développements basés sur la performance et gestion environnementale. Ces certifications peuvent varier entre Certifié et Platine et sont déterminées selon une liste de critères. Pour de plus amples informations sur ces certifications, veuillez vous référer au lien suivant :

<http://bomacanada.ca/bomabest/aboutbomabest/levels/>

### 3.3 Consommation et durabilité

En termes de consommation d'énergie et d'eau et de production de déchets, le **gestionnaire immobilier** devrait être en mesure d'optimiser les performances des bâtiments en comprenant bien les modèles d'utilisation, en particulier comment et où l'énergie et l'eau sont consommées et les déchets produits. Veuillez consulter la [Section C, 5.4 Coûts de cycle de vie](#).

Données pertinentes pour la surveillance sur une base mensuelle :

ÉNERGIE	EAU	DÉCHETS
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Émissions de CO2 produites</li> <li>• Consommation totale d'énergie</li> <li>• Consommation d'énergies achetées et renouvelables</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Utilisation totale d'eau</li> <li>• Utilisation des eaux puisées</li> <li>• Utilisation des eaux recyclées</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Déchets totaux produits</li> <li>• Déchets non recyclables produits</li> <li>• Déchets recyclables produits</li> </ul>

Une gestion appropriée des déchets dans les immeubles résidentiels à logements multiples a un impact direct sur la réduction des coûts et le respect de l'environnement. Le gestionnaire immobilier joue un rôle clé dans la réduction des déchets en mettant en œuvre les mesures exposées ci-dessous :

- La séparation des espaces d'entreposage des déchets et des aires de recyclage;
- Des bacs de bienfaisance dans les salles de déchets ou dans le stationnement;
- Gestion de l'élimination et le tri corrects des déchets;
- La surveillance de l'élimination des déchets;
- Promotion des techniques de réduction des déchets auprès des résidents;
- En assurant que les flux de recyclage sont convenablement suivis par les nettoyeurs et les sous-traitants.

Il est conseillé d'organiser une réunion avec votre administrateur immobilier et les membres concernés de votre équipe de conseillers pour discuter de la coordination de tout rapport pouvant être requis pour les programmes de certification de bâtiments applicables. Par exemple, LEED, NetZero et WELL demandent souvent qu'un rapport soit soumis un an après l'occupation d'un bâtiment afin d'obtenir une certification.

Mettre en place un système qui mesurera la consommation par rapport à un objectif de référence. Rechercher différents systèmes de suivi et de rapport en matière de la consommation. Celui-ci peut être développé ou acheté et constituerait essentiellement un moyen de collecter, analyser et faire des rapports sur la consommation d'énergie et d'eau du bâtiment. Cela vous permettra de suivre les modifications, de révéler les tendances en matière de performances et de faire des liens entre les modifications et la mise en œuvre de nouvelles mesures d'amélioration.

Il est important de communiquer les caractéristiques d'efficacité énergétique actuelles dans votre nouveau bâtiment et de discuter de toute nouvelle initiative que vous souhaitez entreprendre avec les résidents. Parfois, ils trouvent des moyens créatifs de réaliser des améliorations.

### **3.4 Les services de soutien intégrés**

Les **services de soutien** intégrés aident les personnes à surmonter plusieurs obstacles complexes et permanents vers l'obtention ou au maintien d'un logement stable. Souvent, les services et le soutien nécessaires pour cette partie vulnérable de la population ne sont tout simplement pas disponibles dans leurs communautés et ils nécessitent l'accès à plusieurs agences à différents endroits. Par conséquent, les services de soutien intégrés sont composés d'une équipe d'agences, de fournisseurs de services, de professionnels et de ressources œuvrant ensemble de manière à fournir un large éventail de services en interne (ou externe), afin de surmonter de nombreux obstacles pour accéder à ces services. Ces services de soutien intégrés aident à pérenniser leur logement dans l'immeuble, en veillant à ce que le résident dispose des ressources nécessaires pour réussir.

Les services de soutien intégrés outrepassent l'assurance des besoins de base en matière de logement, mais visent également à résoudre les problèmes personnels, sociaux et financiers qui ont contribué le plus à l'instabilité du logement.

Les cinq déterminants sociaux de la santé décrits par le Bureau de la prévention des maladies et de la promotion de la santé aux États-Unis sont disponibles en cliquant le lien suivant :

<https://www.healthypeople.gov/2020/topics-objectives/topic/social-determinants-of-health>

Ils sont :

#### 1) Stabilité économique :

- Emploi
- Insécurité alimentaire
- Instabilité du logement
- Pauvreté

#### 2) Éducation :

- Le domaine de l'éducation et du développement de la petite enfance
- Le taux de scolarisation dans l'enseignement supérieur
- Obtention du diplôme du secondaire
- Le langage et l'alphabétisation

#### 3) Contexte social et communautaire

- Participation civique
- Discrimination
- Incarcération
- Cohésion sociale

#### 4) La santé et les soins de santé :

- L'accès aux soins de santé
- L'accès aux soins de santé primaires
- Connaissances en santé

#### 5) Le voisinage et les environnements bâtis :

- L'accès aux aliments qui favorisent de saines habitudes alimentaires
- Criminalité et violence
- Conditions environnementales
- Qualité des logements

Les services de soutien intégrés aident les individus et les familles à faire face aux cinq déterminants sociaux de la santé en fournissant les ressources nécessaires pour trouver un emploi, obtenir une éducation, gérer la toxicomanie ou la santé mentale, accéder aux possibilités de transport et de loisirs, etc. La fourniture de services de soutien intégrés produit non seulement de meilleurs résultats que les services conventionnels, mais soutient également la capacité à long terme de l'individu à prospérer en réduisant au minimum les coûts de ces services.

Pour réussir, les centres de soutien globaux impliquent un haut degré de coordination et de collaboration entre les agences de services, les fournisseurs et les principales parties prenantes au sein d'une communauté (les familles et représentants de la communauté, par exemple). Ces organismes doivent travailler ensemble pour assurer que les services répondent aux besoins de la population visée et qu'ils soient facilement disponibles pour les résidents et soutenus par la communauté.

Les services de soutien intégrés sont avantageux pour les locataires de logements abordables, car ils améliorent l'accès et la participation des résidents aux soins, améliorant ainsi leur santé mentale et leur capacité à maintenir leur location au long terme. Sans les services de soutien intégrés, les locataires vulnérables risquent encore plus de se heurter à des obstacles liés aux déterminants sociaux qui pourraient avoir une incidence négative sur la santé et le bien-être et peuvent se traduire par la fin de leur location, un événement qui pourrait conduire à l'itinérance.

En outre, les services de soutien intégrés sont axés sur la communauté, sont individualisés et centrés sur les familles afin de garantir que les personnes avec des problèmes de santé mentale et leurs familles peuvent avoir accès à un réseau de deux professionnels (tels qu'un psychiatre, un conseiller en santé mentale, etc.), ainsi que des personnes non professionnelles (membres de la famille, membres de la communauté, bénévoles, etc.) dans un environnement communautaire non clinique, telles que la maison ou l'école.

Une méthode efficace pour les organismes est d'établir des liens au sein de la communauté avec d'autres ressources en veillant à ce que le personnel soit au courant des services fournis par leur communauté. Il est recommandé à votre organisme de réaliser une évaluation des besoins, qui permettra d'évaluer avec précision le contexte local et les données démographiques de la région qui fournira des logements abordables. En conséquence, vous pouvez approfondir votre

compréhension des services et des ressources dont vos locataires potentiels ont le plus besoin. En outre, l'évaluation des besoins vous aidera aussi à comprendre les autres besoins importants au-delà du logement. Cela ne signifie pas nécessairement que vous devriez fournir ces services, mais il est important d'établir des relations solides avec ces services afin que les informations appropriées soient disponibles et puissent être fournies à vos résidents. Pour de plus amples renseignements sur les évaluations des besoins, veuillez consulter la [Section B, 2.0 Étude de marché : Évaluation des besoins et de la demande](#).

Le rendement social de l'investissement dans des services de soutien intégrés peut avoir des effets importants sur le succès de votre projet et sur la capacité des résidents à maintenir leur logement, à progresser dans le continuum du logement, à améliorer leur qualité de vie et à devenir des membres actifs de leur communauté. Pour de plus amples renseignements sur l'investissement social, la SCHL a créé un rapport de recherche sur le logement intitulé « Mesures permettant de calculer le rendement de l'investissement social pour un logement abordable » en cliquant le lien suivant :

[https://eppdscrmssa01.blob.core.windows.net/cmhcprodcontainer/sf/project/archive/research\\_2/measures\\_for\\_calculating\\_sroi.pdf](https://eppdscrmssa01.blob.core.windows.net/cmhcprodcontainer/sf/project/archive/research_2/measures_for_calculating_sroi.pdf)

Il est important pour un organisme de comprendre les besoins de ses locataires et d'établir des liens en fonction de ces besoins. Une pratique courante consiste à rassembler les organismes communautaires sur place pour connaître leurs services, les obstacles rencontrés par ces organismes et la manière dont leurs services répondent aux besoins de leurs résidents. Selon le contexte local de votre projet de logement abordable, il est important de comprendre que certains des ressources, agences de services, programmes et stratégies peuvent être mis en œuvre dans le cadre de votre projet de logement abordable.

Voici quelques exemples des services globaux et stratégies de base que votre organisme peut mettre en œuvre :

- **Sécurité alimentaire** : En général, les banques alimentaires sont le premier point de contact dans ce domaine, mais, en réalité, elles n'ont pas toujours les moyens pour offrir toutes les ressources dont une personne a besoin pour assurer sa sécurité alimentaire. Alors, il est important de faire un peu de recherche les services alimentaires autres que les banques alimentaires qui sont disponibles dans la communauté. Par exemple, des cours de cuisine familiale dans des centres familiaux et des fournisseurs de produits alimentaires à prix réduit (par exemple, WeCanFoods). Cliquer sur le lien suivant pour de plus amples renseignements :

[http://wecanfood.com/?page\\_id=4](http://wecanfood.com/?page_id=4)



- **Éducation** : Pour bien de personnes qui ont accès à un logement abordable, l'éducation traditionnelle n'est pas abordable ni accessible. Vous devriez comprendre les ressources éducatives disponibles dans votre communauté et collaborer avec d'autres organismes pour surmonter les obstacles auxquels un résident peut faire face lorsqu'il tente d'accéder à l'éducation.
- **Services de santé mentale** : Des exemples comprennent les conseillers internes en santé mentale et en toxicomanie, qui peuvent offrir des conseils, une éducation, des références et un plaidoyer en matière de toxicomanie, de violence domestique, de traumatismes, etc.; un accès aux psychiatres; et de l'accès aux groupes de soutien.
- **Services médicaux** : Les exemples comprennent les services de soins infirmiers pour les traitements mineurs et les soins d'urgence; des services de soins infirmiers disponibles pour la communauté sans rendez-vous; des solutions pour réduire les préjudices, éducation et des actions de plaidoyer; soins de santé primaires; visites à la clinique ou à domicile; services d'injection supervisée; traitement de remplacement des opiacés sur place; traitement de l'hépatite/VIH; éducation et traitement du diabète; options de contrôle des naissances et éducation; de l'aide pour arrêter de fumer; et d'autres services spécialisés tels que l'acupuncture, les chiropraticiens, les optométristes, les pédiatres, les soins des pieds, les soins dentaires, etc.
- **Services aux familles** : Les exemples comprennent les programmes de sensibilisation avec la famille qui visent à aider les familles et leurs enfants à acquérir des compétences essentielles, des compétences parentales et le développement de la petite enfance; services de soutien pour les femmes enceintes et les nouveaux parents; et les centres d'alphabétisation.
- **Services de la jeunesse** : des exemples comprennent les services d'accueil des unités de jeunes qui fournissent un soutien relationnel et un plaidoyer en faveur du logement, une source de revenus et de l'aide à la transition vers l'âge adulte; les services destinés aux jeunes à haut risque fourniraient des ressources axées sur les soins personnels et la réduction des méfaits; et d'éducation antidrogue.
- **Services de l'emploi** : Des exemples comprennent les programmes de préparation à l'emploi qui soutiennent la construction de curriculum vitae, l'accréditation en sécurité, la connaissance du commerce, la recherche d'emploi et l'accès au matériel de travail.
- **Services de transport** : Des exemples comprennent les services de bus d'intervention d'urgence en hiver qui offrent des manèges vers les refuges, les besoins de base, l'aiguillage vers les services communautaires et un espace pour se réchauffer et communiquer avec les travailleurs de soutien.

- **Programmes d'apprentissage et de langues ALS** : des programmes qui facilitent le développement des compétences linguistiques et de communication pour les non-anglophones.
- **Programmes spirituels** : des programmes qui comblent aux besoins spirituels d'une culture ou d'une religion spécifique (par exemple, les spiritualités autochtones, le christianisme, etc.)
- **Perspectives culturelles** : Il est important de connaître les services communautaires qui offrent une programmation culturelle et il est particulièrement utile pour permettre au personnel d'acquérir le point de vue d'autres cultures afin de réduire les stéréotypes et les hypothèses formulées.

#### Étude de cas : Ambrose Place, Edmonton, Alberta

Ambrose Place offre des services de logement et de soutien dans un environnement respectueux de la culture aux personnes et aux couples autochtones qui n'ont pas réussi à trouver un logement dans des installations existantes. Il existe plusieurs services sur site et Ambrose Place collabore avec les autres organismes afin de réaliser les stratégies de réduction des méfaits visant à améliorer les résultats concernant la consommation de drogue, d'alcoolisme ou de maladie mentale. Ces services sont axés sur l'amélioration de la qualité de vie et de la santé des individus grâce à l'éducation au sujet des options disponibles, leur permettant de prospérer selon leurs propres décisions.

Ambrose Place inclut également des unités de logement solidaire et abordables dans le même immeuble. Cela permet aux résidents de passer d'un logement avec services de soutien à un logement propice à une mode de vie autonome, le tout en maintenant leur résidence dans la même communauté. Pour de plus amples informations sur Ambrose Place, veuillez-vous référer au lien suivant :

<https://niqinan.squarespace.com/welcome-to-ambrose-place>

# Conclusion

Nous espérons que, en lisant ce Guide, vous serez capable de mieux vous équiper pour surmonter certains des obstacles qui semblaient incontournables. Nous espérons que les rôles des conseillers, des régulateurs, des bailleurs de fonds et des sous-traitants seront plus clairs et, surtout, nous espérons que votre rôle en tant que force motrice de votre projet sera plus clair.

En tant que lecteur, vous avez quelque chose à offrir au processus que personne d'autre dans l'équipe ne peut avoir : une compréhension des besoins contextuels de votre communauté ou de votre client et une vision pour votre projet. Personne ne peut (ou ne devrait) vous proposer une solution unique, car si cela existait, toutes les municipalités du Canada auraient des logements pour tous leurs résidents. Alors, vous savez si votre communauté est une ville ressource en pleine expansion, un centre agricole, un centre urbain qui s'appuie sur le tourisme, une banlieue-dortoir trépidante ou un grand centre métropolitain.

Vous êtes le défenseur de votre projet et chaque petit pas en avant devrait être célébré.

Nous vous remercions d'avoir lu ce guide. Nous venons de faire un premier pas parmi les nombreuses étapes de ce qui, nous l'espérons, se traduira par un ensemble de logements abordables et durables à long terme.



# F. Annexe

## 1.0 Glossaire des termes

Pour les autres termes que vous pouvez trouver et qui ne figurent pas dans ce document, veuillez consulter le « Glossaire des termes de l'habitation » de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Celles-ci sont accessibles à l'adresse suivante : [http://publications.gc.ca/collections/collection\\_2014/schl-cmhc/NH15-159-2013-eng.pdf](http://publications.gc.ca/collections/collection_2014/schl-cmhc/NH15-159-2013-eng.pdf)

**Accessibilité** : créer un bâtiment convivial pour les personnes de tous âges et de toutes capacités. Par exemple, les portes et les escaliers larges, les fenêtres basses et les poignées faciles à saisir sont au profit des enfants et des personnes âgées.

**Logement abordable** : logements locatifs ou en copropriété nécessitant des fonds publics pour être construits ou exploités. Les logements abordables ont des loyers ou des paiements qui sont inférieurs au coût moyen du marché et sont ciblés par les ménages dont le revenu est inférieur au revenu médian correspondant à la taille de leur famille.

**Contrat** : Désigne la présente Entente, y compris ses annexes, telle que modifiée et mise à jour ou reformulée, renouvelée ou remplacée dans son intégralité de temps à autre.

**Commodité** : en visant le développement résidentiel, un équipement, ou plus généralement une zone d'agrément, est un espace privé ou partagé prévu pour des loisirs actifs ou passifs. Une zone d'agrément peut inclure un espace intérieur ou extérieur.

**Amortissement** : le nombre de périodes de paiement (généralement par an) avant le paiement intégral d'une créance.

**Architecte** : une personne qui planifie, conçoit et supervise la construction de bâtiments. Les personnes enregistrées en vertu de la Loi sur les architectes sont collectivement appelées des « entités autorisées ». La section 1c) de la Loi définit une « entité autorisée » comme un « architecte agréé, une société d'architectes, un cabinet d'architectes et d'ingénieurs, un architecte de projet en visite, un praticien restreint, un architecte d'intérieur agréé, une société d'aménagement intérieur et un projet de visite d'aménagement intérieur ». Ces personnes, partenariats et sociétés, et seules celles-ci ont le droit de pratiquer l'architecture en Alberta.

**Conception sans obstacle** : les conceptions qui offrent des méthodes alternatives d'accès pour les personnes ayant une déficience physique ou une mobilité réduite; par exemple, des rampes pour accéder à un bâtiment ou des ascenseurs pour se déplacer dans un bâtiment.

**Privilèges de constructeurs** : Le privilège est un intérêt juridique enregistré contre la propriété qu'une entreprise de construction peut déposer si elle ne reçoit pas de paiement. Aussi connu sous le nom de privilège ouvrier ou de construction dans certaines régions du Canada.

**Évaluation de l'état du bâtiment** : une étude qui fournit des informations complètes sur les déficiences d'un bâtiment, y compris un examen et une évaluation de tous les systèmes du bâtiment et de leur état dans le bâtiment, et cette étude prévoit également les besoins d'entretien futurs.

**Enveloppe du bâtiment** : fait référence à une barrière ou à la séparation physique entre les environnements intérieurs et extérieurs d'un bâtiment. Généralement, l'enveloppe du bâtiment comprend les fondations, l'assemblage des murs, le système de toiture, les fenêtres et les portes.

**Permis de construction** : l'approbation officielle délivrée par l'organisme gouvernemental local qui vous permet, ou permet à votre entrepreneur de procéder à un projet de construction ou de réaménagement de votre propriété. Il est destiné à assurer que les plans de projet sont conformes aux normes locales applicables concernant l'utilisation des sols, le zonage et la construction.

**Environnement bâti** : fait référence à l'environnement et aux infrastructures créés par l'homme (routes, parcs, bâtiments, par exemple) qui représentent le caractère physique d'une communauté.

**Forme de la construction** : fait référence à la fonction, à la forme et à la configuration d'un bâtiment et à ses relations avec le réseau de rues/trottoirs et les espaces ouverts/publics

**Analyse de rentabilisation** : l'analyse de rentabilisation d'un projet est la raison d'être du lancement d'un nouveau projet de construction. Il peut s'agir uniquement d'un argument réfléchi. Il peut contenir des informations complémentaires, des évaluations financières ou d'autres informations générales. Il devra souligner les considérations initiales pour atteindre l'objectif du projet. En résumé, c'est une combinaison de considérations objectives et subjectives.

**Demande de modification** : désigne des travaux ajoutés ou supprimés de la portée initiale d'un travail dans un contrat. Toutefois, selon l'ampleur des modifications, il est possible que le montant du contrat ou la date d'achèvement soient modifiés.

**Changement climatique** : les changements climatiques globaux, en particulier un changement apparent au cours des dernières décennies, imputé en grande partie à la hausse des niveaux de dioxyde de carbone dans l'atmosphère résultant de l'utilisation de combustibles fossiles.

**Caution** : représente l'intérêt du promoteur de projet dans le bail foncier relatif à la propriété, au projet (achevé ou non) et à toute autre entreprise, actif et bien, immobilier ou personnel, corporel ou incorporel, existant ou acquis par le promoteur concernant le bail foncier et le projet (qu'il soit achevé ou non).

**Communication** : désigne tout avis ou toute autre communication requise ou autorisée à faire ou à donner en relation avec la présente Entente.

**Date d'achèvement** : signifie la date à laquelle : (i) le quasi-achèvement des travaux du projet a été achevé, comme l'a confirmé l'inspecteur des quantités à la SCHL en remettant à la SCHL un certificat d'achèvement de la construction; et (ii) l'autorisation écrite de la ville ou de la municipalité, permettant l'occupation du projet.

**Administration de la construction** : comprend la prise de décisions et la circulation rapide de l'information et des décisions visant à garantir le respect des exigences contractuelles pour réaliser le projet

**Documents de construction** : Les documents de construction (DC) sont le moyen par lequel les décisions de conception sont communiquées à d'autres parties, y compris les autorités qui délivrent les autorisations, les prêteurs et les constructeurs. Un ensemble de documents de construction comprendra les spécifications (le manuel du projet), les dessins, les détails intérieurs, les calendriers et les produits. Les DC doivent être complets, concis et coordonnés avant de procéder à l'appel d'offres.

**Gestionnaire de la construction** : coordonne et supervise le projet; travaille en étroite collaboration avec les entrepreneurs, les ouvriers et les conseillers. Les fonctions comprennent : l'analyse des plans et devis, la négociation, la planification du placement des travailleurs sur le site, la détermination des coûts (matériaux, main-d'œuvre), la surveillance, etc.

**Documents contractuels** : sont des documents juridiquement contraignants entre le propriétaire et l'entrepreneur. Ils définissent les rôles, les responsabilités et présentent une description détaillée des travaux (par exemple, des dessins, des spécifications, des procédures, etc.).

**Logement coopératif** : les logements coopératifs appartiennent aux membres et sont gérés collectivement par ces membres (les personnes qui y vivent). Les membres de la coopérative participent activement à la prise de décision et partagent le travail nécessaire pour gérer le logement coopératif. Les membres d'une coopérative doivent faire du bénévolat et doivent participer à la gestion de l'immeuble.

**Engagement** : un terme utilisé pour décrire les restrictions restrictives pouvant être imposées à la propriété et à son utilisation, comme condition pour la détention d'un titre ou d'un bail. En général, il est destiné à restreindre un terrain à un certain usage ou à préserver la nature physique et le caractère du développement, etc.

**Coefficient de couverture de la dette (CCD)** : le ratio du résultat opérationnel net d'un développement pour une année donnée, divisé par le(s) remboursement(s) de la dette pour la même année. Un CCD inférieur à 1 indique que le projet est incapable de respecter ses obligations en matière de dette pour cette année.

**Permis de développement** : une approbation écrite de la municipalité indiquant que vos plans sont conformes aux règlements de zonage et aux plans statutaires applicables. Vous devez posséder un permis d'aménagement valide avant de pouvoir demander un permis de construction pour construire un bâtiment ou une structure, ou de demander un permis d'exploitation.

**Ingénierie** : la définition légale de la Loi sur la profession d'ingénieur et de géo scientifique stipule que la pratique de l'ingénierie signifie :

(i) rendre compte, conseiller, évaluer, préparer des plans et devis pour ou diriger la construction, le contrôle technique, la maintenance ou l'exploitation de tout structure, travail ou procédé ayant pour but la découverte, le développement ou l'utilisation de matières, de matériaux ou d'énergie tout autre moyen conçu pour l'usage et la commodité des humains, et qui nécessite l'application professionnelle des principes de mathématiques, de chimie, de physique ou de toute matière appliquée connexe pour les rapports, conseils, évaluations, conceptions, préparations ou suggestions (la Loi sur la profession d'ingénieur et de géo scientifique Section 1, P. 8)

**Coopératives d'habitation à capitalisation** : les membres achètent une unité ou une « part d'adhésion » qu'ils peuvent vendre en cas de déménagement. Certaines sont des coopératives à participation limitée : lorsque les membres vendent leur unité, la coopérative reçoit une partie des bénéfices.

**Gestionnaire immobilier** : Un gestionnaire des installations est un poste chargé de veiller à ce que les bâtiments et leurs services répondent aux besoins des personnes qui les habitent. Les gestionnaires des installations sont responsables des services tels que le nettoyage, la sécurité et le stationnement, afin de s'assurer que l'environnement est dans un état approprié pour y vivre. Ils sont également responsables de gérer l'entretien des bâtiments en ce qui concerne l'entretien tels que le chauffage et la climatisation, afin de préserver l'espace de vie.

**Faisable** : la capacité d'accomplir une tâche avec succès dans un délai raisonnable, en tenant compte de facteurs environnementaux, économiques et sociaux.

**Études de viabilité** : les études entreprises sur un site donné pour tester la viabilité du développement sur un site spécifique ou dans un contexte spécifique et pour examiner la manière dont les problèmes concernant l'ensemble du site seront traités.

**Programmation d'espace fonctionnel** : des solutions de conception efficaces développées entre l'architecte et le client qu'un bâtiment doit satisfaire pour soutenir ou améliorer l'activité humaine.

**Entrepreneur général** : L'EG est responsable des opérations quotidiennes sur le site de construction, de la gestion des vendeurs et des professionnels et des communications de toutes les parties concernées; personne dûment autorisée ayant la responsabilité première du travail. Les sous-traitants concluent des ententes avec le contractant et non avec le client et possèdent



des compétences spécialisées dans la construction.

**Matières dangereuses** : désigne tout contaminant, polluant, déchet ou substance susceptible de causer immédiatement ou ultérieurement un dommage, ou une dégradation de l'environnement proche ou un risque pour la santé humaine; et sans limiter la généralité de ce qui précède, y compris les polluants, contaminants, déchets, déchets dangereux ou marchandises dangereuses régies par les exigences du droit de l'environnement ou ceux qui sont désignés, classés, répertoriés ou définis comme dangereux, toxiques, radioactives en tant que contaminant, polluant ou déchet selon les exigences du droit de l'environnement.

**Continuum du logement** : Le continuum du logement est une gamme d'options de logements abordables qui vont des logements à court terme, tels que des refuges, aux logements locatifs sur le marché et à la propriété.

**Conception inclusive** : Une conception qui tient compte de l'ensemble de la diversité humaine en termes de capacités, de langue, de culture, de sexe, d'âge et d'autres formes de différence humaine.

Les exemples comprennent Habitat pour l'humanité, les suppléments au loyer, les programmes d'habitations coopératives et de logements sociaux.

**Sécurité paysagère** : une caution collectée par la municipalité suite à l'approbation d'un permis de développement comme condition préalable à la délivrance d'un **permis de construction**. La caution aide la municipalité à garantir que l'aménagement paysager d'un projet est conforme aux normes approuvées par le conseil ou l'administration lors du processus d'obtention du permis d'aménagement. En général, les dépôts sont requis pour toutes les demandes de permis d'aménagement. Les dépôts de sécurité paysagers sont une pratique courante dans les municipalités canadiennes. La caution sera rendue une fois que l'aménagement paysager est achevé conformément à la norme présentée dans les plans du permis d'aménagement.

**Planificateur de l'utilisation des sols** : les conseillers en aménagement du territoire créent des programmes et des plans d'aménagement et d'utilisation des sols. En général, ils rencontrent avec un promoteur, un responsable public ou la communauté pour parler d'un terrain particulier et les objectifs du client.

**Agent de location** : les agents de location travaillent avec les propriétaires pour trouver les locataires convenables pour leurs immeubles. L'immeuble pourrait être des maisons unifamiliales, des appartements ou des entreprises. Les agents de location gèrent la signature des baux et agissent en tant que propriétaires au nom des propriétaires.

**Privilège** : désigne (i) une convention de privilège, de charge, d'hypothèque, de nantissement, de garantie ou de vente conditionnelle; une cession, un bail, une consignation, une fiducie ou une fiducie réputée qui garantit le paiement ou l'exécution d'une obligation; (iii) toute autre charge de quelque nature que ce soit; et (iv) tout engagement ou accord de conclure ou d'accorder ce qui précède.

**L'évaluation du coût du cycle de vie** : L'analyse du coût du cycle de vie (LCCA) est une méthode permettant d'évaluer les frais totaux associés à la possession d'une installation à partir du début à la fin de sa durée de vie. Il représente le coût total de la construction, de la possession et de la démolition d'un bâtiment. ACCV est particulièrement utile lorsque vous devez comparer les économies nettes réalisées par des solutions de remplacement répondant aux mêmes exigences de performance, mais se différenciant par leurs coûts initiaux et leurs coûts d'exploitation.

**Rapport coût-valeur (PSLD)** : le pourcentage du coût total de la construction, représenté par le prêt contracté par le projet. Calculé en divisant le prêt de projet par le coût total du projet.

**Forme massive** : un terme architectural utilisé pour décrire la taille du bâtiment, ainsi que sa forme générale.

**Entente d'aménagement municipal (EAM)** : les ententes d'entretien prévoient la construction d'aménagements municipaux tels que les conduites d'adduction d'eau, les égouts pluviaux et sanitaires, les routes, les trottoirs, les bordures de trottoirs et caniveaux, l'alimentation électrique, l'éclairage des rues, les aménagements paysagers et divers autres éléments. Parfois connu sous le nom « contrat de service », l'EAM est un contrat juridique entre le promoteur (ou le propriétaire) et la municipalité qui décrit les conditions générales, financières et autres, qui doivent être respectées et convenues avant la procédure de développement.

**Bénéfice d'exploitation net** : Le revenu total généré par un développement au cours d'une année donnée est soustrait des dépenses qu'il a engagées au cours de la même année. Calculé en : Le total des revenus moins le total des dépenses.

**Net zéro** : décrit un bâtiment qui générera la même quantité d'énergie (ou plus) chaque année par rapport à la consommation annuelle d'énergie des systèmes du bâtiment de base, ce qui est généralement obtenu par une utilisation mixte d'efficacité et de sources d'énergie renouvelable.

**Positif net** : décrit un bâtiment qui générera un surplus d'énergie chaque année.

**Gestionnaire des opérations** : responsable de la gestion des opérations quotidiennes, souvent pour de nombreuses propriétés. Effectue des inspections régulières de la structure et des systèmes pour assurer des niveaux de fonctionnement optimaux pour les éléments mécaniques et pour l'économie d'énergie, ainsi que pour assurer le respect de tous les codes, lois et règlements de la construction applicables.

**Permis** : désigne tous les permis, licences, autorisations, ordonnances, approbations ou consentements nécessaires auprès de toute autorité gouvernementale appropriée pour autoriser le développement et l'exploitation du projet, y compris les permis de démolition, d'excavation et de fondation et les permis de construction et d'occupation définitifs

**Programmation** : une abréviation de « programmation architecturale », il s'agit du processus de détermination et d'organisation de l'utilisation d'un bâtiment. Il s'agit d'un processus de recherche et de prise de décision qui détermine l'approche de conception et les composants/installations qui seront nécessaires.

**Paiements échelonnés** : désigne des paiements partiels couvrant le montant des travaux exécutés au cours de plusieurs étapes d'un projet.

**Charte de projet** : un document principal qui énonce les exigences initiales pour que le projet réponde aux attentes des parties prenantes.

**Coûts du projet** : désigne tous les coûts accessoires, y compris les coûts d'architecture et d'ingénierie, les frais d'avocat et les débours, l'assurance, les coûts de location et autres coûts comparables, ainsi que tous les coûts accessoires. Ce sont tous les coûts autres que les coûts accessoires encourus dans le cadre du Projet et prévus dans le Budget du projet.

**Gestionnaire de projet** : désigne la personne responsable de la planification et de l'organisation d'un projet, du début à la fin. Cela comprend le recrutement et la constitution des équipes de projet, la gestion des ressources, la garantie des bonnes pratiques, etc.

**Gestionnaire immobilier** : désigne la personne responsable des opérations et de l'entretien au nom du propriétaire; responsable du fonctionnement quotidien du bâtiment.

**Consultation publique** : un processus réglementaire dans lequel le public fournit ses commentaires et son avis sur les propositions de développement.

**Urbaniste professionnelle agréée (UPA)** : désigne un urbaniste agréé dans certaines provinces canadiennes. Ces personnes sont autorisées à offrir leurs services professionnels directement au public.

**Demande de propositions (DP)** : il existe des règles d'approvisionnement strictes pour le contenu, la chronologie et les réponses des fournisseurs; elles sont utilisées lorsque la demande concerne un projet ou un problème spécifique. Le demandeur spécifie la portée du travail à effectuer (la demande de proposition) et soumet une demande en réponse à une proposition du fournisseur décrivant la manière dont il planifie d'exécuter le projet - y compris les frais associés.

**Demande de qualification (DDQ)**: généralement utilisé lorsqu'un demandeur sait ce qu'il veut, mais il a besoin d'informations sur la manière dont les fournisseurs répondraient aux exigences ou le montant des frais totaux.

**Rezoning** : un processus par lequel le Conseil réaffecte une parcelle de terrain ou une propriété existante à une catégorie de restrictions différente, en fonction de l'utilisation des sols et du type de bâtiment. Par exemple, le zonage résidentiel à commercial.

**Gestion des risques** : planifier les risques potentiels et envisager des plans d'urgence facultatifs et des stratégies d'atténuation.

**Tolérance au risque** : la capacité d'un investisseur à supporter une perte d'argent potentielle résultant d'un investissement.

**Liste des valeurs** : une liste détaillée et complète de tous les éléments de travail d'un projet (les éléments achevés ou à compléter). Le montant total du contrat est réparti entre différents éléments du travail.

**Garantie** : désigne l'obligation du prêteur et toutes les autres sûretés présentes et futures détenues de temps à autre par le prêteur ou en son nom par le promoteur (ou toute autre personne) en tant que garantie des obligations, ainsi que de tout instrument attestant l'une quelconque des obligations.

**Financement du démarrage** : un type de financement fondé sur des capitaux propres dans lequel un investisseur investit des capitaux dans une entreprise en échange d'une participation au capital de la société.

**Informations sur le site** : des informations spécifiques concernant le projet sous forme d'enquêtes ou de rapports spécialisés relatifs au contexte du projet ou du site.

**Logement social** : les logements locatifs fournis sur la base d'un loyer à coût réduit en fonction du revenu et destinés à être occupés à long terme par des ménages à très faible revenu capables de vivre de manière autonome sans avoir besoin de services de soutien sur place.

**Coûts accessoires** : comprend généralement les frais d'architecture et d'ingénierie, les frais de financement, les permis, les commissions juridiques, de publicité, de crédit-bail et immobiliers, ainsi que d'autres coûts avant et après la construction.

**Partie prenante** : désigne une personne, un groupe ou un organisme qui a un intérêt ou une préoccupation dans une entreprise ou un organisme et qui est affecté par ses décisions, ses politiques, ses actions ou ses objectifs.

**Sous-traitant** : un entrepreneur général embauchera un sous-traitant pour effectuer une tâche spécifique. Par exemple, le câblage électrique d'un bâtiment dont un entrepreneur est responsable, mais qu'il ne peut pas effectuer lui-même. Cela comprend : électricité, béton, menuiserie, plomberie, tôlerie, toiture, béton, etc.

**Documents à soumettre** : En ce qui concerne la gestion de la construction, les documents à soumettre sont des dessins, des données sur les matériaux, des échantillons et des données sur les produits. L'architecte et l'ingénieur utiliseront principalement les documents à soumettre pour vérifier que les bons produits seront installés sur le projet.

**Calendrier des documents à soumettre** : cela peut prendre de nombreuses formes, telles que des dessins d'atelier, des échantillons physiques des matériaux, des données sur les articles livrés au professionnel de conception (architecte ou ingénieur, par exemple) aux fins d'examen et d'action conformément aux exigences des documents contractuels.

**Quasi-achèvement des travaux** : désigne un terme couramment utilisé dans les contrats de construction, dans lequel le bâtiment est apte à être occupé et peut être utilisé aux fins pour lesquelles il a été conçu, bien que certaines tâches restent à compléter ou à corriger.

**Services de soutien** : des services destinés à aider les personnes et les familles au quotidien (par exemple, des recommandations, la gestion de cas individuels, l'identification personnelle, le transport, l'assistance juridique/financière et la garde d'enfants).

**Logements supervisés** : des logements locatifs pour les ménages dont le revenu est inférieur au revenu médian et pour lesquels des services de soutien sur site (par exemple, des services de sécurité du bâtiment et de santé mentale) dotés de personnel sont offerts au moyen de subventions gouvernementales afin de permettre une occupation à long terme. Les exemples comprennent les pavillons pour les personnes âgées, l'aide à la vie autonome et les installations de milieu de vie structuré.

**Durabilité** : désigne la satisfaction aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à satisfaire leurs propres besoins; maintenir l'équilibre écologique en évitant l'exploitation des ressources naturelles. Cela peut aussi faire référence à un processus autonome.

**Logements durables** : des logements conçus pour réduire l'impact global sur la santé humaine et l'environnement et accroître l'efficacité des opérations de construction en termes d'eau, d'énergie, de déchets et de matériaux. Les logements peuvent également être considérés comme durables si un organisme a suffisamment appris de son développement initial pour être en mesure de se lancer plus facilement dans des développements ultérieurs.

**Soumissions** : dans le cadre du processus d'appel d'offres (également appelé une demande de soumission), les entreprises sont invitées à soumissionner sur la possibilité de fournir des biens ou des services spécifiques. Les offres doivent satisfaire à certaines exigences obligatoires et sont ensuite évaluées complètement ou essentiellement en fonction de leur prix.

(le contrat est attribué à l'offre la plus basse). Outre le prix, d'autres critères d'évaluation, tels que les performances historiques ou des références, peuvent être utilisés si l'offre n'est pas précédée d'un processus de préqualification.

**Métiers** : les métiers sont indispensables à la construction et à la finition des bâtiments, y compris, mais sans s'y limiter: menuiserie, maçon, plombier, couvreur, peintre, électricien, etc. De plus, les entrepreneurs généraux font souvent appel à ces métiers, appelés des « sous-métiers » pour effectuer une tâche spécifique.

**Conception universelle** : un processus qui permet et facilite l'autonomie d'une population diverse en utilisant la conception pour rendre les environnements utilisables par tous, améliorer la performance humaine, la santé et le bien-être, et la participation sociale.

**Pertes d'inoccupation** : Lors de l'exploitation d'un projet locatif, il existe un écart annuel entre les revenus potentiels si l'immeuble était entièrement occupé, comparé aux revenus réels compte tenu de l'occupation réelle. La différence entre les deux s'appelle une perte d'inoccupation, le montant du revenu potentiel non gagné en raison de l'inoccupation des logements.

**Analyse de la valeur** : dans la construction, il est un système d'évaluation de la disponibilité des matériaux, des coûts et problèmes de transport, des méthodes de construction, des limites ou restrictions de chantier, des frais, de la planification et de l'organisation. Les avantages qui peuvent être obtenus sont une réduction des coûts du cycle de vie, une réduction des impacts environnementaux, une qualité améliorée et une fonctionnalité améliorée.

**Fournisseur** : désigne celui qui vend des matériaux ou des équipements qui ne sont pas fabriqués selon une conception unique.

**Plan de travail** : une liste complète du calendrier des activités détaillant leur séquence et leur mise en œuvre. Définissant la décomposition du projet en tâches et sous-tâches.

## 2.0 Références

The Housing Continuum [*Le continuum du logement*] [image numérique]. (d.inc.) (Page consultée le 30 mars 2019),

[https://www.cmhc-schl.gc.ca/en/developing-and-renovating/develop-new-affordable-housing/program\\_s-and-information/about-affordable-housing-in-canada](https://www.cmhc-schl.gc.ca/en/developing-and-renovating/develop-new-affordable-housing/program_s-and-information/about-affordable-housing-in-canada)

Coopératives and mutuels Canada [How to Start a Coop]. [*Coopératives et mutuelles au Canada - Démarrage d'une coopérative*] (d.inc.) (Page consultée le 30 mars 2019),

<https://canada.coop/en/programs/co-op-development/how-start-co-op>

Statistique Canada [site Web] (Page consultée le 30 mars 2019),

<https://www.statcan.gc.ca/eng/start> CMHC Rental Market Data. (Page consultée le 30 mars 2019),

<https://www.cmhc-schl.gc.ca/en/data-and-research/data-tables/rental-market>

Altus Group 2019 Canadian Cost Guide [site Web]. (Page consultée le 30 mars 2019),

<https://www.altusgroup.com/canadian-cost-guide-2019/#close>

<https://www.communityplanningtoolkit.org/sites/default/files/Engagement.pdf>

<http://www.itstartswithhome.com/community-engagement>

[https://design.ncsu.edu/ah+sc/wp-content/uploads/2013/06/ACME\\_PortlandCountyard.pdf](https://design.ncsu.edu/ah+sc/wp-content/uploads/2013/06/ACME_PortlandCountyard.pdf)

[http://www.newwestpartnershiptrade.ca/pdf/13-08-21\\_Procurement\\_Guidelines\\_final%20for%20distribution.pdf](http://www.newwestpartnershiptrade.ca/pdf/13-08-21_Procurement_Guidelines_final%20for%20distribution.pdf)

<http://www.ccdc.org/documents/>

<http://www.wbdg.org/design-objectives/accessible/beyond-accessibility-universal-design>

<https://v2.wellcertified.com/v/en/overview>

<https://fitwel.org/>

<https://thehappycity.com/resources/happy-homes/>

<https://www.canada.ca/en/health-canada/services/radon.html>

<http://www.radonaware.ca/>

<https://eppdscrmssa01.blob.core.windows.net/cmhcprodcontainer/sf/project/cmhc/pdfs/content/en/hrv-erv-guide-multi-unit-residential-buildings.pdf>

[https://www.nrc-cnrc.gc.ca/eng/publications/codes\\_centre/codes\\_guides.html](https://www.nrc-cnrc.gc.ca/eng/publications/codes_centre/codes_guides.html)

<https://www.rdh.com/case-studies/ronald-mcdonald-house/>

<https://www.passivehousecanada.com/>

<https://www.energystar.gov/>

<http://www.greenglobes.com/home.asp>

<https://www.toolkit.bc.ca/tool/life-cycle-costing>

<https://www.encpc.org/download/testing/services/1524140831-Life%20cycle%20costs%20.xlsx>

<https://projectclearinghouse.ucsc.edu/?q=life-cycle-cost-analysis-tool>

<https://www.fhwa.dot.gov/infrastructure/asstmgmt/lcca.cfm>

<https://www.cmhc-schl.gc.ca/en/rental-housing/i-want-to-rent/lease-and-rental-agreements>

<https://www.chba.ca/CHBA/BuyingNew/Net-Zero-Homes.aspx/>

<https://zeroenergyproject.org/case-studies/fink-simko-zero-net-energy-deep-energy-retrofit/>

[https://www.cagbc.org/CAGBC/Programs/LEED/LEED\\_Certification\\_Process.aspx](https://www.cagbc.org/CAGBC/Programs/LEED/LEED_Certification_Process.aspx)

<https://www.agency.coop/media/422/download>

[https://eppdscrmssa01.blob.core.windows.net/cmhcprodcontainer/sf/project/cmhc/pdfs/content/en/63171\\_en\\_w\\_acc.pdf](https://eppdscrmssa01.blob.core.windows.net/cmhcprodcontainer/sf/project/cmhc/pdfs/content/en/63171_en_w_acc.pdf)

<http://bomacanada.ca/bomabest/aboutbomabest/levels/>

<https://www.healthypeople.gov/2020/topics-objectives/topic/social-determinants-of-health>

[https://eppdscrmssa01.blob.core.windows.net/cmhcprodcontainer/sf/project/archive/research\\_2/measures\\_for\\_calculating\\_sroi\\_.pdf](https://eppdscrmssa01.blob.core.windows.net/cmhcprodcontainer/sf/project/archive/research_2/measures_for_calculating_sroi_.pdf)

[http://wecanfood.com/?page\\_id=4](http://wecanfood.com/?page_id=4)

<https://niginan.squarespace.com/welcome-to-ambrose-place>



Affordable Housing Toolkit [*Boîte à outils pour le logement abordable*], Ville d'Edmonton.  
[https://www.edmonton.ca/city\\_government/documents/NMH\\_Toolkit.pdf](https://www.edmonton.ca/city_government/documents/NMH_Toolkit.pdf)

Alberta Culture and Tourism. (2017). Basic Facilitation Skills For Not-for-Profit & Government Organizations. [*Compétences de base en animation pour les organismes sans but lucratif et les organismes publics*]

Alberta Network of Public Agencies. (2016). Strategic Plan 2016-2021 [*Plan stratégique 2016-2021*].

Bulloch, B., & Sullivan, J. (2010). Information - The key to the real estate development process. [*Information - La clé du processus de développement immobilier*]. Cornell Real estate Review, 8, 78-87.

Boucher, T.M. (1993). The Process of Residential Real Estate Development. [*Le processus de promotion immobilière dans le secteur résidentiel*].

Société canadienne d'hypothèque et de logement. (2001). A Guide to Developing a Municipal Affordable Housing Strategy. [*Un guide d'élaboration d'une stratégie municipale relative au logement abordable*].

Ville de Calgary. (2013). Calgary Centre City Urban Design

Guidelines. [*Lignes directrices sur l'aménagement urbain de la ville de*

*Calgary-Centre*]. Ville d'Edmonton. (2018). Affordable Housing

Toolkit. [*Boîte à outils pour le logement abordable*].

Eppinger, S. D. Bonelli, S. Gonzalez, A.M. (2013). Managing Iterations in the Modular Real Estate Development Process. [*Gestion des itérations dans le processus de développement immobilier modulaire*].

Facility Management Association of Australia. (2012). Facilities Management, Good Practice Guide. [*Gestion des installations, guide de bonnes pratiques*].

Formigle, I. (2016). The Real Estate Development Process: Understanding the Risks and Milestones. [*Le processus de développement immobilier : Compréhension des risques et des événements marquants*]

Guerin, D.M. (2012). Project Management in the Real Estate Industry. [*La gestion des projets dans le secteur immobilier*].

Harpool, J. (2012). Aperçu The Real Estate Development Process. [*Aperçu du processus de développement immobilier*].

How to start a co-op | Co-operatives and Mutuals Canada. [*Démarrage d'une coopérative | Coopératives et mutuelles au Canada*] (d.inc.) Extrait de :  
<http://canada.coop/en/programs/co-op-development/how-start-co-op>

Kennedy Modules. (2017).

Kohlhepp, D. B., & Kohlhepp, K. J. (2018). The Real Estate Development Matrix. [*La matrice du développement immobilier*].

Krause, P. (2012) Redeveloping Under-Built Community-Owned Real Estate. [*Réaménagement des immeubles communautaires déficients*].

McCormick, M. (2012) Planning a Real Estate Project. [*Planification d'un projet immobilier*].

Monroe Strategic Real Estate Master Plan Proposal [Schéma stratégique directeur immobilier de Monroe] (2015).

NAIOP Vancouver Lunch and Learn. [*déjeuner-conférence à Vancouver*].

(2012). Real Estate Development 101. New Commons Development.

(2018). Community Developers Toolkit. [Boîte à outils pour les développeurs communautaires].

Nichols, B. Trinh, M. (2012). Early Warning Systems For Affordable Housing Properties: Identifying and Communicating Property Risk. [*Systèmes d'alerte précoces pour les logements abordables : détermination et communication des risques liés aux biens*]. Building Sustainable Organizations series. [*Établissement des organismes durables*].

Pivot. (2018). Yes, In my Backyard: Welcoming inclusion, upholding human rights. [*Félicitant l'inclusion, la défense des droits de l'homme*].

Real Estate Development Policies and Procedures Manual. [*Manuel des directives et des procédures du développement immobilier*]. (2016). Extrait de :  
[http://www.mhponline.org/files/Real\\_Estate\\_Development\\_Policies\\_and\\_Procedures\\_Manual.pdf](http://www.mhponline.org/files/Real_Estate_Development_Policies_and_Procedures_Manual.pdf)

The Corporation of the County of Wellington Housing Services Division. (2017). Affordable Housing Development Resource Guide. [*Guide de ressources pour les projets de logement abordable*].

La Banque mondiale (2016). Evaluation Criteria, use of evaluation criteria for procurement of Goods, Works, and Non-consulting Services using RFB and RFP. [*Critères d'évaluation, l'utilisation de critères d'évaluation pour l'achat de biens, de travaux et de services non liés à la consultation par des appels d'offres et des DP*].

Université de l'Alberta.(2018). Emerging Leaders Program handbook. [*Manuel du programme des futurs leaders*].

VanderWindt, D. (2018). Making Housing Affordable, A Guide for Facilitating Partnerships with Churches and Charities to develop Affordable Housing. [*Rendant le logement plus abordable, un guide pour faciliter les partenariats avec des églises et des organismes de bienfaisance envers des logements abordables.*]

Webber, S. (2017). Pro Forma Analysis and Resilience. [*Analyse proforma et résilience*].

## 3.0 Entente sur les modalités d'utilisation

### ***Entente sur les modalités d'utilisation***

ARDN a développé ce Guide séquentiel sur les projets de logements abordables (le « Guide ») en tant qu'outil de référence pour les communautés. En téléchargeant ou en utilisant ce Guide, vous vous engagez à respecter et à être lié par les présentes Modalités d'utilisation (« l'Entente »). Dans l'éventualité où vous téléchargez et utilisez ce Guide au nom d'un organisme, vous reconnaissez que vous disposez de l'autorité légale pour agir au nom de cet organisme et la lier aux termes de la présente Entente. Veuillez lire attentivement l'Entente suivante. Les termes « ARDN » ou « nous » ou « nos » ou « notre » font référence à l'Alberta Rural Development Network, le concepteur du Guide. Le terme « vous » désigne l'utilisateur ou le lecteur du Guide.

### ***Acceptation***

La présente Entente constitue la seule et unique entente entre nous et vous en ce qui concerne le Guide et cette Entente remplace tous les accords, représentations, garanties et accords préalables, ou autres, relatifs au Guide. Si vous n'êtes pas d'accord avec l'une des conditions de la présente Entente, vous ne pouvez utiliser le Guide. ARDN se réserve le droit de modifier, changer ou remplacer l'Entente en tout temps, sans préavis. Des versions actualisées de cette Entente et de ce Guide peuvent être publiées de temps à autre sur le site Web ARDN et il vous incombe de consulter ce site Web pour vous tenir au courant des changements ou des mises à jour. En utilisant ce Guide, vous déclarez et affirmez que vous avez la capacité juridique d'être lié par les conditions de la présente Entente.

### ***Utilisations permises et interdites***

Ce guide vous est licencié et non vendu, gratuitement. Vous bénéficiez d'une licence non exclusive, non susceptible de sous-licence, non cessible et non transférable pour accéder à ce Guide et l'utiliser comme indiqué dans la présente entente.

En tant qu'utilisateur du Guide, vous pouvez visualiser, imprimer et utiliser (collectivement, « utiliser ») le Guide, à condition de respecter les dispositions de la présente Entente. Le Guide, les feuilles de travail et le matériel de référence sont protégés en vertu des lois sur les droits d'auteur du Canada et d'autres pays. Vous convenez de vous assurer que tous les droits d'auteur, marques commerciales, noms commerciaux, logos et marques de service (« marques ») ainsi que tout autre avis de propriété intellectuelle, avis et exonération de responsabilité apparaissant sur ces documents sont conservés sur toutes les copies sous la même forme et de la même manière que sur l'original. Vous n'êtes pas autorisé à utiliser les marques de quelque manière que ce soit sans l'approbation préalable écrite de ARDN.

Vous ne pouvez et n'autoriserez aucun tiers à :

- a. Faire des copies ou distribuer le Guide, les feuilles de travail ou les documents de référence à des tiers, sauf pour le bénéfice de personnes au sein de votre organisme;
- b. Modifier le Guide, les feuilles de travail ou les documents de référence ou créer des travaux dérivés;
- c. Incorporer toute partie de la propriété intellectuelle d'ARDN associé au Guide, les feuilles de travail ou les documents de référence dans tout autre document ou produit susceptible d'être vendu, concédé sous licence ou transféré à une tierce partie; et

- d. Utiliser le Guide, les feuilles de travail ou les documents de référence à des fins inappropriées, frauduleuses, illégales ou malveillantes.

### ***Droit d'auteur***

Le contenu intégral, y compris, sans limitation, tous les marques, textes, dessins, graphiques, images, photographes, ainsi que tout placement et toute présentation de ce contenu, en tant qu'une partie du guide, des feuilles de travail et des documents de référence sont assujettis aux droits de propriété intellectuelle, y compris notamment le droit d'auteur et les marques commerciales, détenues par ou sous licence à ARDN. Tous ces droits sont expressément réservés.

### ***Marques de commerce***

Toutes les marques sur le guide, les feuilles de travail et les documents de référence peuvent être des appellations commerciales ou des marques de commerce (y compris des marques de commerce enregistrées) de ARDN ou ses sociétés affiliées au Canada et dans d'autres pays. Les marques d'ARDN ne doivent en aucun cas être utilisées avec des produits ou services qui n'appartiennent pas à ARDN ni à ses sociétés affiliées. Toutes les autres marques de commerce et appellations commerciales n'appartenant pas à ARDN ou à ses sociétés affiliées qui figurent dans le Guide appartiennent à leurs propriétaires respectifs, qui peuvent ou non être associés, liés ou parrainés par ARDN ou ses sociétés affiliées.

### ***Liens vers des sites Web***

Le Guide peut contenir des liens vers des sites Web et des références à des sources tierces. Ces liens et références ont été fournis à titre indicatif seulement et ne constituent en aucun cas une approbation par ARDN du contenu de ces sites ou ressources tiers. ARDN ne passe pas en revue le contenu de tous les sites ou références pouvant être liés à ce Guide et n'assume aucune responsabilité quant au contenu des sites liés au Guide et ne prend aucun engagement ou responsabilité concernant le contenu ou l'exactitude des informations figurant sur lesdits sites et références.

### ***Exclusion de garantie et limitation de responsabilité***

Bien qu'ARDN vous encourage à nous contacter pour obtenir de plus amples renseignements sur le Guide, ces renseignements sont communiqués tels quels et dans la mesure où ils sont disponibles. ARDN ne fait aucune déclaration ou garantie d'aucune sorte, expresse ou implicite, concernant les informations, le contenu ou les éléments inclus dans le Guide. Le Guide ne peut être considéré comme constituant la fourniture de tout politique ou des conseils juridiques.

Même si elle a tout fait pour veiller à l'exactitude et à la véracité de l'information figurant dans ce Guide, ARDN décline toute responsabilité quant aux erreurs ou omissions.

Ce Guide n'est pas destiné à remplacer le jugement et les expériences des conseillers et des professionnels, dont vous retenez les services, lors du développement d'un projet de logement abordable. En raison du caractère unique de chaque projet, il peut y avoir des activités et des considérations supplémentaires qui n'ont pas été mentionnées ou incluses dans ce Guide. De plus, ce Guide n'est pas destiné au réaménagement ou à la rénovation d'un ou plusieurs bâtiments existants.

Vous ne devez pas déclarer qu'ARDN représente ou approuve de votre projet de logement abordable ou de tout matériel produit dans le cadre de ce projet sans l'autorisation écrite expresse d'ARDN.

ARDN n'assume aucune responsabilité pour les décisions ou actions prises sur la base des informations contenues dans ce Guide, y compris, mais sans s'y limiter, vos analyses, interprétations ou recommandations. Dans la mesure où la loi applicable le permet, ARDN décline toute garantie, expresse ou implicite.

En cas de perte ou de réclamation de votre part résultant de l'utilisation de ce Guide, vous dégagez et vous renoncez par la présente à toutes réclamations contre ARDN, y compris, sans toutefois s'y limiter, les dommages directs, indirects, accessoires, punitifs et consécutifs.

### **Avis**

Tout avis devant être transmis à ARDN en vertu du présent Contrat doit être acheminé à l'adresse ci-dessous ou à toute autre adresse municipale existante fournie à moins d'une autorisation écrite expresse de ARDN, ou par un envoi par télécopieur ou courriel :

[info@ardn.ca](mailto:info@ardn.ca)

Un tel avis est réputé avoir été reçu par ARDN immédiatement après sa réception à l'adresse indiquée ci-dessus, cinq jours ouvrables après l'envoi de cet avis, ou le jour ouvrable suivant l'envoi d'un tel avis par télécopieur ou par courriel. La réception des messages envoyés par télécopieur doit être confirmée par téléphone par la partie qui a envoyé l'avis.

### **Loi applicable et juridiction compétente**

En accédant à ce Guide et en l'utilisant, vous acceptez que les lois de la province de l'Alberta, Canada, sans égard aux principes de conflit de lois, régissent le présent Contrat et tout litige de quelque nature que ce soit pouvant survenir entre vous et ARDN.

## 4.0 Liste des figures

<b>Figure</b>	<b>Titre</b>	<b>Page</b>
1	Les étapes clés dans l'élaboration d'un projet de logement abordable.	18
2	Page récapitulative du modèle financier	33
3	Exemple de programme de construction	35
4	Exemple de totalisation des coûts	37
5	Exemple de budget d'immobilisation préliminaire	39
6	Exemple de registre des loyers prévisionnel préliminaire	40
7	Exemple d'un état préliminaire des résultats d'exploitation	41
8	Exemple d'analyse de sensibilité préliminaire	43
9	Exemple de « Proforma »	45
10	Cinq sessions de consultation proposées et le moment où elles devraient avoir lieu	51
11	Étapes du processus de développement	73
12	Les phases de conception de l'architecte	79
13	Processus standard de DP	81

## 5.0 Provenance des images

Page	Description	Crédit
Couverture	Logo du SHI	Développement du logement durable
Page 2	Logo du gouvernement du Canada	Gouvernement du Canada
Page 2	Logo de la SCHL	Société canadienne d'hypothèque et de logement
Page 4	Blue and Orange Building [Bâtiment bleu et orange]	Photo de Brandon Griggs sur Unsplash
Page 7	Insigne du SHI [logo de l'initiative de logement durable]	Développement du logement durable
Page 9	Meeting [Réunion ]	Photo de Dylan Gillis sur Unsplash
Page 14	Planning [Planification ]	Photo de Thomas Drouault sur Unsplash
Page 20	Boardroom [Salle de conférence]	Photo de Drew Beamer sur Unsplash
Page 22	Le continuum du logement	Société canadienne d'hypothèque et de logement
Page 55	Analyse de site fonctionnel	KENNEDY
Page 56	Modèle 3D	KENNEDY
Page 57	Analyse de site comparative	KENNEDY
Page 57	Précédent Planification	Adobe
Page 58	Projets précédents	Adobe
Page 59	Plan de paysage schématique	KENNEDY
Page 59	Analyse d'impact	KENNEDY
Page 60	Croquis d'altitude	KENNEDY
Page 61	Présentation	KENNEDY
Page 70	Blueprint [Plan ]	de Lorenzo Cafaro dans <i>Architecture on Negative Space</i>
Page 95	Construction Photo [Photo de construction]	Photo de cetteup sur Unsplash
Page 103	Key in Door [Clé dans une serrure]	Image de Photo Mix sur Pixabay
Page 123	Apartment [Appartement]	Photo de Juhasz Imre sur Pexels
Page 144	Doors [Portes ]	Photo de Filip Kominik sur Unsplash



