



Développer le logement axé sur les femmes Trousse à outils

BC Society of Transition Houses Automne 2023



Nous reconnaissons avec gratitude

que le bureau de la BC Society of Transition Houses est situé sur un territoire salish non cédé, partagé par les nations Skwxwú7mesh (Squamish), xʷməθkwə́y̓ əm (Musqueam) et səl' ílwətaʔɫ/Selilwitulh (Tsleil-Waututh). Alors que ce document porte sur le manque de logements sécuritaires, abordables et appropriés pour les femmes exposées à la violence en Colombie-Britannique, nous reconnaissons que cette discussion concerne toutes les Premières nations de la province. Nous comprenons que le déplacement des peuples autochtones de leurs terres et les autres effets persistants du colonialisme sont à l'origine du nombre disproportionné de femmes et de filles autochtones sans abri et exposées à la violence. Nous reconnaissons l'importance de valoriser le lien entre tous les êtres vivants et tous les systèmes que nous avons créés. Nous comprenons que les problèmes du sans-abrisme et de la violence ne peuvent être résolus que par un changement systémique durable.

Remerciements

Rédaction et édition:

Kaayla Ashlie, coordinatrice de projet

Tanyss Knowles, directrice des programmes

Amy FitzGerald, directrice générale

Ghazaleh Akbarnejad, coordinatrice de projet

Erika Sagert et Jim Beaudreau, BC Non-Profit Housing Association

Sairoz Sekhon et Brianna Worthington, BC Housing

Kyla Tanner, Hébergement femmes Canada

Merci au Community Housing Transformation Centre pour le financement du projet «Keys to Home». Nous tenons également à souligner les contributions et l'engagement de nos partenaires (BC Housing, BC Non-Profit Housing Association et Co-Operative Housing Federation of BC) et de notre comité consultatif (Vancity Community Foundation, Aboriginal Housing Management Association et Hébergement femmes Canada).

La BCSTH est une organisation parapluie provinciale dont les membres, par le biais du leadership, du soutien et de la collaboration, améliorent le continuum des services et des stratégies pour répondre, prévenir et mettre fin à la violence faite aux femmes, aux enfants et aux jeunes. La BCSTH soutient plus de 120 membres qui gèrent des maisons d'hébergement de première, deuxième et troisième étape, des logements à long terme et des Safe Homes, et qui dispensent des programmes de Prévention, Éducation, Action, Counseling et Empowerment (PEACE) aux femmes et à leurs enfants qui exposés à la violence ou à risque de l'être.

Cette trousse à outils a été adaptée du cours Ready Set, Build! de la BCNPHA et créée en partenariat avec les organisations suivantes:



Aboriginal Housing
Management Association
Celebrating 25 Years



BC HOUSING



BCNPHA
BC Non-Profit Housing Association



**BC Society of
Transition Houses**



Community Housing
Transformation Centre
Centre de transformation
du logement communautaire

Vancity

Community Foundation



WOMEN'S | HÉBERGEMENT
SHELTERS | FEMMES
CANADA | CANADA



chfbc

Table des matières

Contexte	1
À propos de cette trousse à outils	3
Comment utiliser cette trousse à outils	4
Section 1: Développement en un coup d'œil	5
Bienvenue dans le monde du développement	6
Activités clés du processus de développement	8
Étape 1: Soutien à la construction	10
Étape 2: Financement et acquisition de terrain	18
Étape 3: L'équipe de développement	23
Étape 4: Conception de projets de logement axés sur les femmes	27
Étape 5: Confirmer les détails du projet	31
Étape 6: Construction et préparation à l'occupation	35
Étape 7: Post-construction	37
Section 2: Guide de ressources pour le développement	39
Glossaire des termes relatifs au développement	40
Démarrer avec un plan de développement interne	43
Sources de données pour soutenir les projets de logement	45
Comment faciliter le soutien de la communauté	47
Comprendre le PDMC (pas dans ma cour)	48
Soutien du secteur public et sources de financement	53
Conseils pour les propositions de financement	56
Partenariats avec les développeurs	56
Partenaires du logement abordable et leurs rôles	57
Faisabilité financière	59
Budgétisation des projets de logement abordable	61
Budget de fonctionnement	64
Exploration des méthodes de passation de marchés	66
Liste de contrôle de l'occupation et tâches post-construction	67
Conclusion	68

Contexte

Ces dernières années, la BC Society of Transition Houses (BCSTH) a collaboré à la recherche et à des projets liés à l'intersection entre la violence fondée sur le genre et la précarité du logement. L'accent a été mis sur l'exacerbation des conséquences de la crise du logement en Colombie-Britannique sur les femmes¹ et leurs enfants exposés à la violence ou à risque de l'être.

S'appuyant sur l'expérience et l'expertise de ses membres, la BCSTH a identifié un manque évident de logements à long terme appropriés et abordables pour les femmes qui fuient la violence et leurs enfants. Par conséquent, les femmes et les enfants qui ont accès à un logement d'urgence ou temporaire par le biais de Safe Homes et de maisons d'hébergement de première, deuxième et troisième étape n'ont souvent nulle part où aller par la suite, ce qui crée un goulot d'étranglement dans les services et programmes de logement temporaire et entraîne un allongement des listes d'attente dans un secteur déjà en surcapacité.² Comme l'a montré le projet **Getting Home de la BCSTH**, le manque de logements et l'offre limitée de refuges ou de programmes temporaires ont contribué à ce que les femmes continuent à subir la violence et à faire face à la précarité du logement dans l'ensemble de la province³.

En 2018, le programme provincial **Homes for BC: 30-Point Plan for Housing Affordability** et en particulier le point 16, engage 141 millions sur trois ans et 734 millions sur les dix années suivantes pour le Women's Transition Housing Fund (WTHF) de BC Housing, afin de construire

plus de 1 500 places pour les femmes et les enfants exposés à la violence ou à risque de l'être. Avant cet investissement, le programme de logements de transition et les services de soutien pour les femmes de la Colombie-Britannique comprenait 900 places offertes par 70 fournisseurs à but non lucratif dans 75 communautés.

Cet investissement dans 1 500 nouveaux espaces triplera le parc actuel de logements de transition pour femmes en Colombie-Britannique et transformera la capacité du secteur. À l'automne 2018, le WTHF a reçu 75 soumissions; actuellement, bon nombre de ces projets sont à divers stades de développement et presque tous sont gérés par des membres de la BCSTH. En outre, le **Homes for People Plan** du gouvernement de la Colombie-Britannique pour 2023 promet 1 500 nouveaux espaces supplémentaires.

Cet investissement provincial dans le logement pour les femmes et les enfants exposés à la violence ou à risque de l'être est une étape nécessaire dans la prévention de la VFF. Bien que les membres de la BCSTH ayant l'expérience de la gestion de Safe Homes et de maisons d'hébergement de première et deuxième étape se soient rapidement adaptées à leur nouveau rôle de fournisseurs de logements, elles ont demandé un soutien supplémentaire pour renforcer leurs connaissances et leurs compétences en matière de développement et d'exploitation de projets de logements durables à long terme.

¹ Le terme «femmes» utilisé dans cette trousse à outils inclut toutes les femmes qui s'identifient comme telles. Tout en reconnaissant que la violence fondée sur le genre a un impact significatif sur les femmes et les filles cisgenres au Canada, nous reconnaissons également que les personnes 2ELGBTQIA et les personnes issues de la diversité de genre sont touchées de manière disproportionnée par la violence et continuent de rencontrer des obstacles importants en matière de logement, et de soutiens et services antiviolence.

² Knowles, T., FitzGerald, A., Bowman, N., Sekhon, S. & Sagert, E. (2019). Community needs assessment report. BC Society of Transition Houses. <https://bcsth.ca/wp-content/uploads/2019/06/Getting-Home-Project-Community-Needs-Assessment.pdf>

³ Ashlie, K., Knowles, T., & FitzGerald, A.S. (2021). Getting Home Project: Overcoming barriers to housing after violence. BC Society of Transition Houses. <https://bcsth.ca/projects/getting-home/>

Le Keys to Home Project

Le **Keys to Home** se concentre sur le renforcement des capacités par la formation et le soutien organisationnel aux membres de la BCSTH qui s'apprêtent à élargir leur mandat en passant de l'hébergement temporaire à la fourniture d'options de logement sécuritaires à long terme en tant que fournisseurs de logements communautaires.

Fournir un logement aux femmes ayant subi la violence et à leurs enfants nécessite des connaissances approfondies en matière de financement, de conception, de développement et de gestion des logements, ainsi que de lutte contre la violence, de pratiques tenant compte des traumatismes et de la violence, et de pratiques axées sur les femmes. Le projet Keys to Home fournit des ressources pour renforcer la capacité des membres de la BCSTH à développer et à fournir des logements sécuritaires, abordables et appropriés aux femmes et à leurs enfants.



À propos de cette trousse à outils

La Trousse à outils Développer le logement axé sur les femmes fait partie d'une série de ressources créées dans le cadre du projet Keys to Home et du projet **Conception de logements axée sur les femmes**. L'**analyse des lacunes** réalisée au cours de la première année du projet Keys to Home a révélé que l'éducation constituait une lacune majeure dans les ressources et les connaissances existantes pour les membres de la BCSTH. Les membres ont exprimé le besoin d'une vue d'ensemble du processus de développement, depuis la phase initiale de planification jusqu'à l'inauguration du bâtiment.

Cette trousse donne un aperçu du processus de développement de projets de logements abordables pour les organisations qui fournissent des logements aux femmes et à leurs enfants exposés à la violence ou à risque de l'être.

L'enjeu:

La Colombie-Britannique manque de logements abordables et appropriés à long terme pour les femmes et leurs enfants victimes ou à risque de violence.

Objectif de cette trousse à outils:

Fournir des connaissances et des ressources en vue d'accroître la capacité des membres de la BCSTH à offrir des logements à long terme aux femmes et à leurs enfants.

Cette trousse a été adaptée à partir du cours Ready, Set, Build! de la BC Non-Profit Housing Association (BCNPHA), afin d'inclure des considérations pour les membres de la BCSTH qui deviennent fournisseurs de logements à long terme pour la première fois.⁴ Cette ressource complète le cours Foundations of Women-Centred Housing de la BCSTH et le cours Ready, Set, Build! de la BCNPHA.⁵ Ces formations vont enrichir vos connaissances sur le logement et le développement axés sur les femmes.

Vous trouverez tout au long de ce document des conseils pour développer des logements abordables pour les femmes et leurs enfants exposés à la violence ou à risque de l'être. Les informations contenues dans cette trousse s'adressent tant aux novices dans le domaine, qu'aux personnes qui souhaitent approfondir leurs connaissances.

⁴ La BC Non-Profit Housing Association (BCNPHA) est l'organisation provinciale qui chapeaute le secteur du logement sans but lucratif en Colombie-Britannique. Elle compte plus de 600 membres, dont des sociétés, des entreprises, des particuliers et des parties prenantes. Les membres de la BCNPHA gèrent plus de 60 000 logements à long terme abordables dans 2 500 bâtiments à travers la province. La BCNPHA mène des recherches, organise des conférences et développe des formations pour soutenir le secteur à but non lucratif.

⁵ Foundations of Women-Centred Housing fournit une explication plus détaillée des éléments à prendre en compte lors de la fourniture de logements dans une optique axée sur les femmes, tenant compte des traumatismes et de la violence, ainsi qu'une vue d'ensemble du secteur du logement communautaire. Le site Ready, Set, Build! de la BCNPHA propose une exploration du processus de développement ainsi que des sessions virtuelles animées par des consultants en développement.

Comment utiliser cette trousse à outils

Cette trousse présente une vue d'ensemble du développement du logement abordable. Le processus peut être influencé par des aspects tels que la communauté, la source de financement ou les objectifs du projet. Cette trousse offre une vue d'ensemble des étapes, des tâches et des termes du parcours.

Tout d'abord, il est nécessaire d'identifier son propre rôle dans le processus de développement de logements abordables, notamment:

- Propriétaire et opérateur du développement
- Futur opérateur d'un projet qui sera détenu par un bailleur de fonds, un autre fournisseur de logements ou un promoteur du marché privé
- Partenaire de soutien à un projet de développement

Cette trousse vise à aider les personnes qui ne sont pas familières avec le processus de développement à comprendre les étapes générales, qu'elles soient propriétaires, partenaires de soutien, futurs exploitants, etc.

Le présent document est divisé en deux parties. **Section 1**: Développement en un coup d'œil présente un survol de chaque étape du développement. **Section 2**: Guide des ressources pour le développement approfondit les aspects importants de chaque étape. Le Guide des ressources pour le développement contient également un **Glossaire des termes relatifs au développement**. Tout au long de la trousse, les termes figurant dans le glossaire sont **en caractères gras et codés en couleur**.



Section 1:

Développement en un coup d'œil

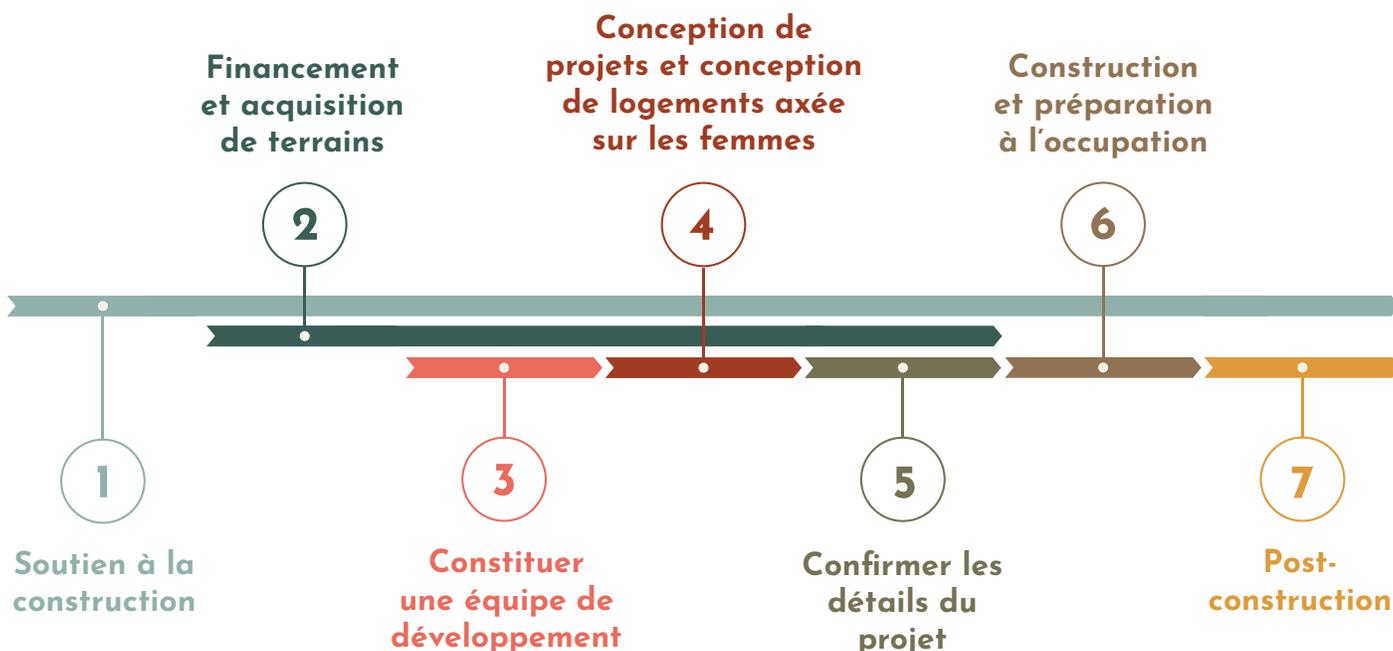


Bienvenue dans le monde du développement

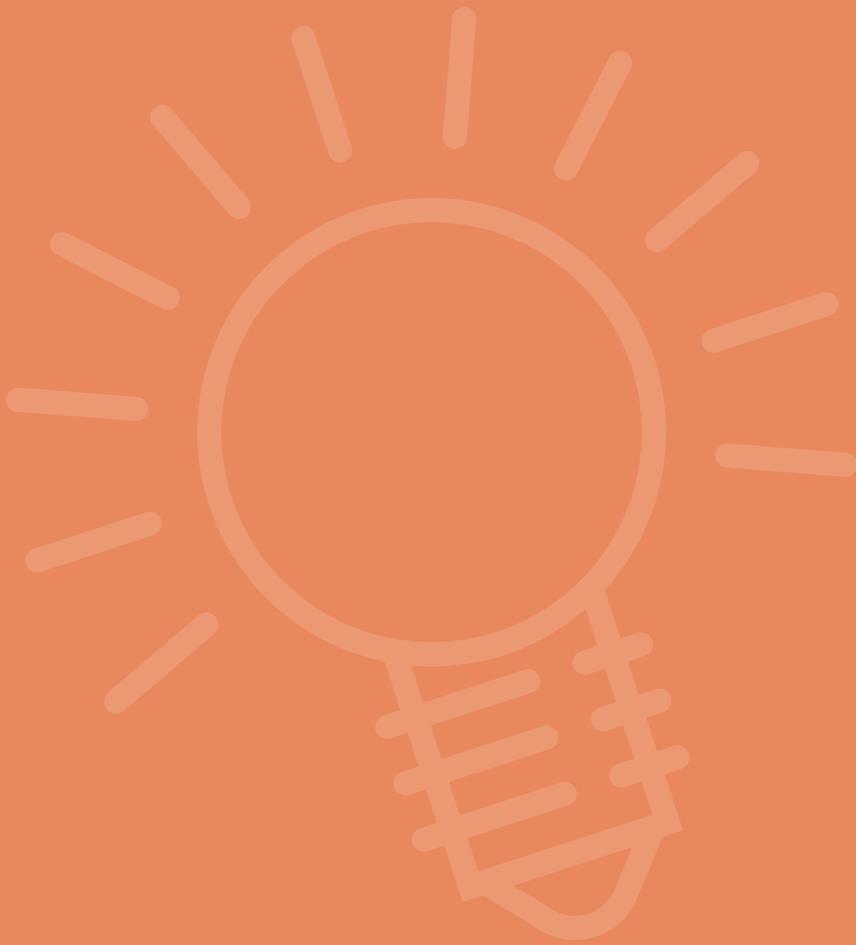
Pour les novices en la matière, une grande partie de l'apprentissage consiste à savoir à quoi s'attendre et comment se préparer. Le graphique ci-dessous résume les étapes clés. Il faut se rappeler que le processus de développement n'est pas nécessairement linéaire, mais qu'il comporte des éléments distincts illustrés dans le graphique.

Le processus réel sera différent dans chaque cas. Les rôles et les responsabilités diffèrent en fonction du projet, du bailleur de fonds ou de la source de financement. Il va sans dire qu'une bonne compréhension est essentielle à la réussite des projets de logements abordables.

Étapes du processus de développement



La durée de chacune des étapes ci-dessus varie considérablement en fonction de la capacité organisationnelle, des ressources disponibles, des retards et des considérations particulières à chaque communauté. Le «soutien à la construction» s'étend sur tout le projet, tandis que le «financement et l'acquisition de terrains» constituent une partie importante du processus jusqu'au début de la construction.



Conseil de développement: Ces dernières années, les nouvelles constructions ont subi des retards dus à des pénuries de main-d'œuvre et d'approvisionnement à l'échelle mondiale. Les zones rurales et isolées qui allongent la durée du transport ou subissent des conditions météorologiques extrêmes entraînant des retards sont encore plus touchées. Il faut prendre en compte les retards possibles afin de gérer les attentes des parties prenantes au projet et des membres de la communauté à la recherche d'un logement.

Activités clés du processus de développement

1 Soutien à la construction

- Partir d'une idée de projet de logement et s'assurer qu'elle correspond à la mission, au mandat et aux principes de l'organisation
- Articuler la vision du projet proposé
- Évaluer la capacité de l'organisation à prendre en charge le travail en question
- Recherche, analyse et quantification des besoins et de la demande pour le projet ou utilisation des **Housing Needs Assessments**
- Développer un programme de logement et de services qui réponde aux besoins identifiés de la communauté
- Évaluer la capacité et les limites financières
- Explorer d'éventuels partenariats
- Consulter la communauté et les partenaires
- Renforcer le soutien communautaire
- Gérer l'opposition

2 Financement et acquisition de terrains

- Rechercher des options de financement auprès de bailleurs de fonds gouvernementaux et non gouvernementaux
- Évaluer les partenariats existants et en développer de nouveaux
- Acquérir un terrain ou une propriété avant de passer à la conception du projet. Certains bailleurs de fonds peuvent exiger que le site de construction soit déterminé avant de confirmer le financement.

3 Constituer une équipe de développement

- Établir des relations avec d'éventuels partenaires financiers
- Compléter l'équipe de développement (y compris l'entrepreneur ou maître d'œuvre)
- Établir des protocoles de communication interne et externe
- Veiller à ce que des accords écrits soient conclus avec tous les consultants et contractants

4 Conception de projets et conception de logements axée sur les femmes

- Confirmer le modèle de logement, la population de locataires et la forme du bâtiment
- Appliquer une perspective axée sur les femmes pour préparer les schémas de conception préliminaires
- Calculer les budgets préliminaires d'investissement et de fonctionnement
- Estimer les besoins de financement et de collecte de fonds
- Élaborer une stratégie de marketing et/ou de collecte de fonds
- Déterminer l'autorité d'approbation interne et externe

5

Confirmer les détails du projet

- Finaliser la conception, y compris les dessins architecturaux complets et les schémas
- Obtenir les permis
- Réévaluer la faisabilité financière
- Affiner le budget

6

Construction et préparation à l'occupation

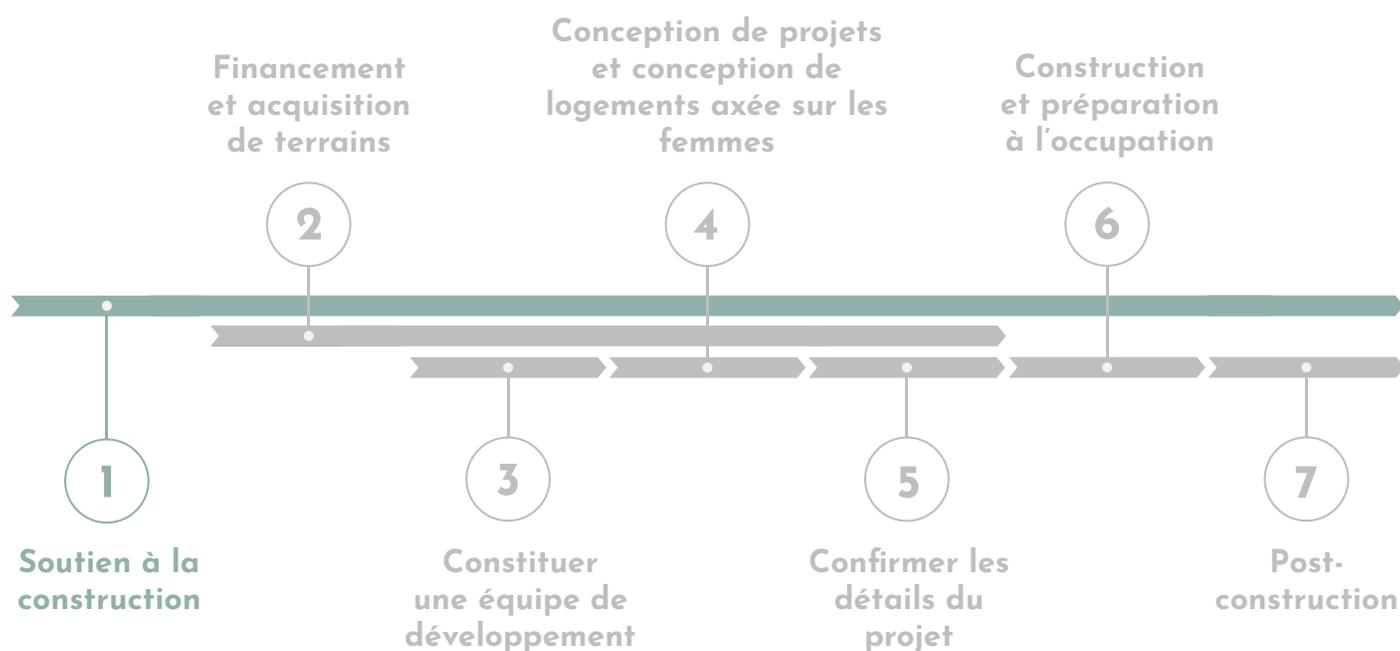
- Supervision du processus de construction
- Contrôle des coûts et calendrier, examen des rapports techniques
- Élaborer des systèmes de gestion immobilière et des plans d'entretien
- Finaliser les politiques et procédures opérationnelles
- Publiciser activement les logements auprès de locataires à revenus plus élevés, s'il s'agit d'un projet à revenus mixtes
- Déterminer le processus de sélection des locataires
- Compléter les accords de partenariat

7

Post-construction

- Essais complets et mise en service de tous les systèmes du bâtiment
- Mettre en œuvre des systèmes de gestion immobilière et des plans d'entretien
- Superviser les coûts et les budgets de fonctionnement
- Contrôler les besoins en capitaux pour s'assurer que des réserves de remplacement adéquates sont constituées

Step 1: Soutien à la construction



Interne

- Partir d'une idée de projet de logement et s'assurer qu'elle correspond à la mission, au mandat et aux principes de l'organisation
- Articuler la vision du projet proposé
- Évaluer la capacité de l'organisation à prendre en charge le travail en question

Externe

- Recherche, analyse et quantification des besoins et de la demande pour le projet ou utilisation des [Housing Needs Assessments](#)
- Développer un programme de logement et de services qui réponde aux besoins identifiés de la communauté
- Évaluer la capacité et les limites financières
- Explorer d'éventuels partenariats
- Consulter la communauté et les partenaires
- Renforcer le soutien communautaire
- Gérer l'opposition

L'idée

Une vision claire et un objectif précis sont essentiels au développement d'un projet de logement abordable et font partie intégrante du soutien recherché auprès des bailleurs de fonds, des partenaires et de la communauté tout au long du processus.

L'idée initiale découle probablement de la reconnaissance d'un besoin de logements abordables au sein d'une communauté. Pour les membres de la BCSTH, ce besoin est évident lorsque les personnes résidant dans des Safe Homes ou des maisons d'hébergement de première et deuxième étape sont confrontées à de multiples obstacles pour accéder à un logement à long terme sécuritaire et abordable. Ces défis vont du manque de logements disponibles et appropriés, à la discrimination à l'encontre des mères célibataires, des familles nombreuses et des personnes ayant vécu la violence sur le marché locatif privé, en passant par de longues listes d'attente pour les logements communautaires.

Il est important de déterminer la capacité de l'organisation avant d'aller de l'avant. Des spécialistes externes, tels que des partenaires communautaires ou des consultants en développement, peuvent être intégrés dès le début du processus afin de renforcer les capacités de l'organisation (voir **Étape 3: Constituer une équipe de développement**).

La formulation de l'idée d'un projet de logement ne nécessite pas de financement garanti ou d'engagement financier. Il importe toutefois d'avoir une idée claire afin de pouvoir agir rapidement lorsque des occasions de financement se présentent.

- La **Trousse à outils sur la Conception de logements axée sur les femmes** peut contribuer à l'élaboration de l'idée et sera abordée plus en détail à l'**Étape 4: Conception de projets et Conception de logements axée sur les femmes**. Les paragraphes suivants décrivent les aspects importants d'une idée de projet de logement qu'il convient d'examiner avant d'aller plus loin dans le développement et la recherche de financement. Voici les éléments à prendre en compte à ce stade:
 - Modèle de logement prévu
 - Population de locataires
 - Localisation
 - Forme du bâtiment



Conseil de développement: Il peut être utile de rédiger une brève présentation qui explique votre concept et pourquoi ce projet est important pour la communauté. Partagez cette présentation avec les partenaires communautaires afin de recevoir des commentaires ou de susciter un intérêt pour de futurs partenariats.

Modèle de logement

Une communauté peut avoir besoin de développer un projet composé uniquement de logements à long terme, ou un modèle de développement mixte.⁶ Il existe plusieurs modèles pouvant informer la conception et le fonctionnement des projets, y compris la location réservée aux femmes, le développement à usage mixte et le logement coopératif. Pour en savoir plus sur les différences entre les modèles de logement, Foundations in Women-Centred Housing explore en détail le continuum et les modèles de logement, qui auront un impact sur la conception et l'emplacement des nouvelles constructions. Les besoins de la communauté et la capacité organisationnelle du fournisseur de logement influenceront également le modèle à adopter.

Population de locataires

La mise en place de logements pour les femmes et leurs enfants exposés à la violence ou à risque de l'être peut inclure de nombreux groupes:

- Familles
- Femmes célibataires
- Femmes âgées
- Femmes autochtones
- Femmes immigrantes et réfugiées
- Femmes qui consomment des substances
- Femmes ayant des besoins en santé mentale
- Femmes ayant des problèmes de santé complexes

Il est probable que les locataires feront partie de plus d'un groupe, car les expériences citées ci-dessus se recoupent. Ou bien, le fournisseur de logements choisira de se concentrer sur un groupe particulier si un besoin est clairement identifié dans la communauté. Les besoins des locataires peuvent également déterminer la nécessité d'espaces secondaires, tels que des garderies ou des bureaux pour le counseling.

Ces choix doivent être guidés par la disponibilité de prestataires de services qualifiés dans la communauté afin d'éviter les espaces vacants ou sous-utilisés.

Le niveau de revenu de la population locataire est un facteur déterminant pour le type de logement qui sera fourni. Les options comprennent un bâtiment à **loyers indexés au revenu** où chaque logement est abordable, ou un immeuble à revenus mixtes où les loyers plus élevés aident à soutenir le budget de fonctionnement.

Emplacement

La population de locataires ciblée permettra de déterminer l'emplacement le plus approprié. Si l'équipe de développement dispose déjà d'un site ou en est propriétaire, il convient d'évaluer s'il est adapté à la population visée. Les questions clés à prendre en compte sont les suivantes:

- Accès aux services tels que transports en commun, écoles, garderies, services médicaux, parcs, magasins, etc.
- Accessibilité du bien en fonction de la mobilité et de l'âge des locataires
- Sécurité générale du quartier
- Le **zonage** actuel du terrain et la nécessité éventuelle d'un **rezonage**

La question de savoir si un terrain ou une propriété est déjà disponible, ou s'il faut l'acquérir, va guider la recherche de possibilités de financement. Selon les différents bailleurs de fonds et flux de financement, les projets devront être rendus à divers stades d'avancement avant confirmation du financement. Certains flux de financement sont conçus pour faciliter l'achat de terrains ou de propriétés, d'autres soutiennent les tests de site nécessaires pour déterminer si le terrain est approprié, et d'autres encore pourraient exiger des projets «prêts à démarrer».

⁶ Voici un exemple de modèle mixte: *My Sister's Place* à Prince George, en Colombie-Britannique. *My Sister's Place* est un projet récent géré par la *Société Elizabeth Fry de Prince George & District*. Le projet comprend 18 lits dans une maison d'hébergement, 16 logements de deuxième étape et 21 maisons en rangée à long terme pour les femmes et leurs enfants exposés à la violence ou à risque de l'être. La maison d'hébergement et les logements de deuxième étape se trouvent dans le même bâtiment et les maisons en rangée sont situées sur le terrain voisin.

Forme du bâtiment

La forme du bâtiment sera guidée par les besoins du groupe de locataires, mais également limitée ou complétée par les conditions du site de construction. Les aspects spécifiques de la forme du bâtiment seront confirmés ultérieurement, mais il importe d'avoir une idée générale de ce qui conviendrait aux besoins du groupe de locataires lors de la création d'un projet de logement. L'étude de la forme idéale de bâtiment sera utile aux stades des demandes de financement et de la recherche d'un terrain ou d'une propriété.

Voici quelques aspects essentiels à prendre en considération:

- Nombre de logements
- Taille des logements et nombre de chambres
- Maisons de ville ou appartements
- Structure en béton ou en bois
- Hauteur du bâtiment
- Stationnement souterrain ou en surface
- Logements accessibles
- Emplacement et sécurité

Les espaces d'agrément font souvent partie intégrante des logements axés sur les femmes. Les plans vont changer et s'adapter tout au long du processus, mais il est important de réfléchir aux espaces qui seraient les plus bénéfiques pour les locataires.

Voici quelques idées:

- Salles à manger et espaces communs
- Salles de réunion
- Buanderie
- Entreposage
- Espaces pour animaux ou parcours pour chiens
- Espaces extérieurs
- Aires de jeux
- Espaces verts
- Zones fumeurs
- Stationnement à vélos, etc.

Il est préférable d'avoir une idée et une vision claires dès le début et de décider des points qui précèdent afin de pouvoir déterminer les options de financement viables à l'**Étape 2: Financement et acquisition de terrains**. Bien que les spécificités soient susceptibles d'évoluer, le fait de disposer d'une base solide et d'une bonne compréhension des objectifs et de la finalité du projet constituera un atout tout au long du processus. Pour plus d'informations sur la planification d'un nouveau projet de logement, voir **Getting Started: Internal Development Plan** dans le Guide des ressources de développement.

Besoins et demandes en matière de logement

Les organisations antiviolence constatent chaque jour le besoin pressant de logements abordables. Le goulot d'étranglement qui résulte du manque de logements sécuritaires et abordables à long terme pour les femmes confrontées à la violence est l'une des principales raisons pour lesquelles tant de femmes et d'enfants restent plus longtemps dans les Safe Homes et les maisons d'hébergement de première et deuxième étape, car il n'existe pas de logements pour assurer la transition.⁷ Pour obtenir le soutien et le financement d'un projet de logement, il est important de quantifier et de démontrer les besoins de la communauté.

Les besoins de logement d'une communauté, y compris des femmes ayant subi la violence, peuvent être les suivants:

Abordabilité

L'offre est peut-être suffisante, mais une grande partie des logements ne sont pas abordables pour un important pourcentage de la population.

Offre de Disponibilité

Les problèmes d'offre surviennent lorsque les taux d'inoccupation sont faibles. L'état et le type de logements disponibles peuvent également contribuer à un problème d'offre.

Besoins de Groupes Particuliers

Les informations statistiques générales peuvent montrer que l'offre de logements abordables est suffisante, mais qu'elle n'est pas adaptée à certains types de ménages ou à des groupes ayant des besoins divers.

Pour les femmes exposées à la violence, un logement inadéquat résulte le plus souvent d'un ensemble de facteurs. En raison de la crise actuelle du logement, la plupart des communautés ne disposent pas d'un parc locatif en bon état qui reflète les moyens financiers de la communauté, et même lorsque des logements abordables sont disponibles, ils ne sont souvent pas construits ou entretenus en tenant compte des besoins des femmes et de leurs familles.

⁷ Pour plus d'informations sur l'accès aux logements de transition et aux programmes de soutien dans l'ensemble de la province, veuillez consulter le [2022 BCSTH 24 Hour Census Report de la BCSTH](#).

Conseil de développement: Depuis 2019, toutes les municipalités de la Colombie-Britannique doivent procéder à une **évaluation des besoins en matière de logement**. Ces informations peuvent illustrer les besoins et la demande au sein d'une communauté et guider l'orientation d'un projet de logement. Si d'autres données sont nécessaires pour démontrer le besoin, veuillez consulter Sources de données pour soutenir les projets de logement dans le Guide des ressources de développement et ce **modèle très utile** du BCNPHA pour les études sur le besoin et la demande de logement..

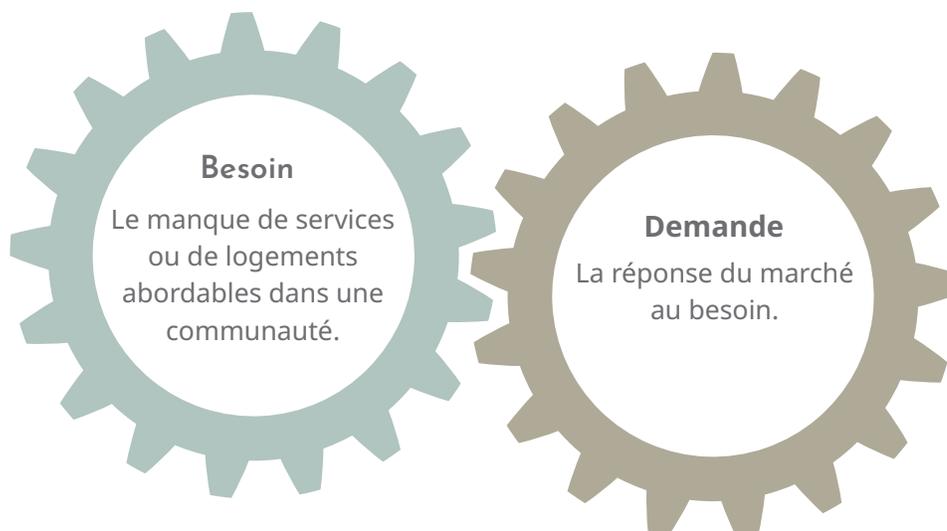
Différentes données statistiques peuvent servir d'indicateurs clés de différents types de besoins. Les paragraphes suivants mettent en relation certains indicateurs clés avec les types de besoins en logement.

Données statistiques	Forme du besoin
Tendances de la croissance démographique locale et régionale	Offre
Pourcentage de ménages locataires	Offre, accessibilité
Composition du ménage (famille, personne âgée, foyer monoparental)	Groupe d'utilisateurs, offre (de type)
Répartition par âge	Groupe d'utilisateurs
Pourcentage de la population payant > 30% et > 50% du revenu	Abordabilité
Loyers du marché local	Abordabilité
Taux de vacance actuels	Offre
Logements nécessitant des réparations	Groupe d'utilisateurs, offre

La différence entre le besoin et la demande

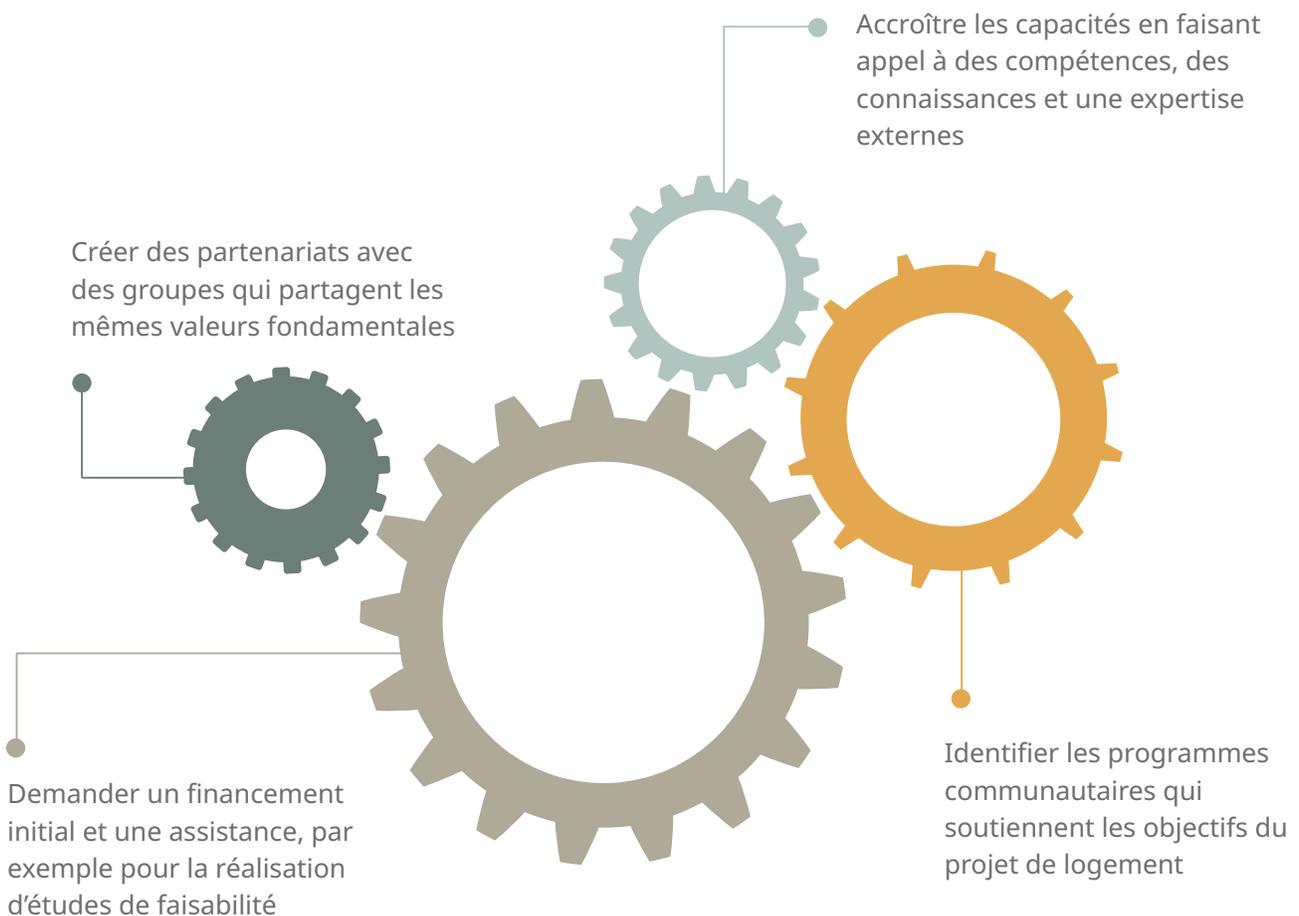
Lors du développement de logements abordables, il importe de tenir compte des différences entre les besoins et la demande. Le besoin peut être défini comme une lacune dans les services ou les fournitures nécessaires. La demande est la réponse à ce besoin.

Contrairement à un développement du marché privé à des fins lucratives, les logements abordables sont construits pour une population qui a besoin d'un logement, mais qui n'a pas forcément les moyens de payer les loyers du marché. Dans ce contexte, les promoteurs de logements abordables doivent mobiliser des ressources qui compenseront ce manque de demande



Renforcer le soutien communautaire

Une fois que l'idée d'un projet de logement et le soutien organisationnel interne sont en place, il est temps de se tourner vers l'extérieur. Le soutien de partenaires au sein de la communauté et celui du public jouent un rôle clé dans la réalisation d'un projet de logement abordable. Vous trouverez ci-dessous quelques domaines où commencer pour renforcer le soutien et les capacités du projet.



Conseil de développement: Une relation solide avec la municipalité est un avantage tout au long du processus. Dès le début, il est important de nouer des relations avec les autorités et le personnel municipaux, tels que les urbanistes. Le fait d'établir des contacts et des partenariats avec la municipalité peut aider à obtenir des informations sur les questions de développement municipal, telles que les demandes de zonage, et le soutien du conseil municipal dès le début. Dans certaines circonstances, la municipalité peut devenir partenaire du projet en fournissant un terrain ou une propriété.

Pas dans ma cour (PDMC)

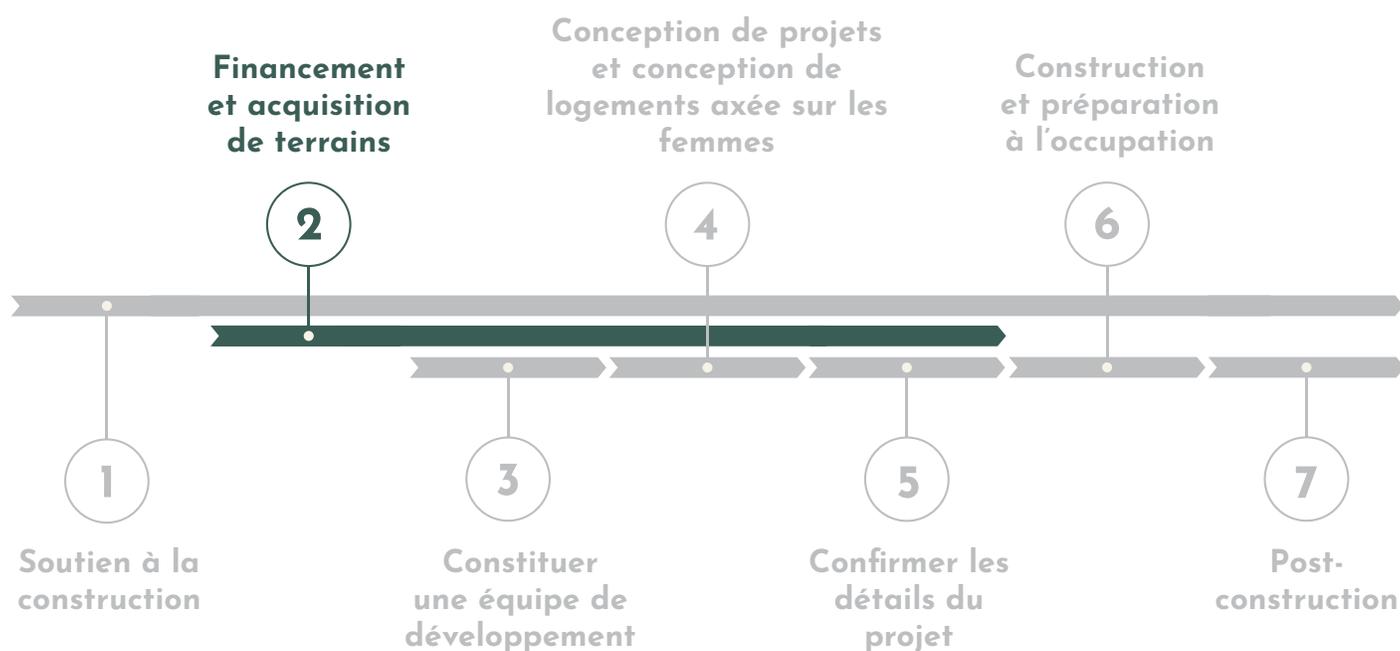
Les Safe Homes et les maisons d'hébergement de première et deuxième étape sont peut-être déjà familières avec l'attitude «pas dans ma cour» à l'égard de leurs programmes existants. Une réaction courante à l'offre de nouveaux logements pour les femmes exposées à la violence ou à risque de l'être concerne la crainte qu'elles «attirent la violence dans la communauté». Ce sentiment est souvent la conséquence d'un manque d'informations. En fournissant des statistiques sur la prévalence de la violence faite aux femmes, bon nombre vont se rendre compte qu'ils connaissent probablement quelqu'un qui a subi la violence, qu'il s'agisse d'une voisine, d'une collègue ou de proches, et que des services et des logements adéquats profitent à tout le monde.⁸

Parmi les autres préoccupations de la communauté concernant les nouveaux projets de logements abordables, on peut citer le risque de baisse de la valeur des propriétés, l'augmentation de la criminalité ou le mécontentement lié à au fait de ne pas être consultés. Pour plus d'informations, voir **Comment faciliter le soutien communautaire** et **Comprendre le PDMC (pas dans ma cour)** dans le Guide de ressources sur le développement.

⁸ La *Fondation canadienne des femmes* propose des fiches d'information sur la violence faite aux femmes au Canada.



Étape 2: Financement et acquisition de terrains



- Rechercher des possibilités de financement auprès de partenaires gouvernementaux et non gouvernementaux
- Évaluer les partenariats existants et en développer de nouveaux
- Acquérir un terrain ou une propriété avant de passer à la conception du projet. Certains bailleurs de fonds peuvent exiger que le site de construction soit déterminé avant de confirmer le financement.

Une fois l'idée clairement définie, il convient d'examiner d'éventuelles sources de financement et la manière d'acquérir des biens immobiliers ou des terrains. Un financement peut être nécessaire pour développer des biens existants ou pour acquérir des terrains ou des biens. La majorité des projets sont financés par des sources gouvernementales destinées à augmenter le nombre de logements abordables. Bien que cela soit moins courant, il est également possible de mettre en place des modèles de financement créatifs en dehors des sources gouvernementales.

Acquisition de terrains ou de biens

Le terrain ou la propriété est un élément essentiel du développement. Pour les projets de logements abordables, il existe quelques sources de terrains plus abordables et potentiellement gratuits:

- Municipalité
- Conseil scolaire
- Groupes religieux
- Clubs de services
- Légions
- Autres sociétés cherchant à développer leurs propriétés
- Terres de la Couronne
- Biens excédentaires fédéraux
- Legs
- Développeur privé

Un terrain à bas prix n'est pas toujours une bonne affaire. Les problèmes éventuels doivent être pris en compte notamment, les coûts des services, l'accès limité aux services, l'assainissement de terres polluées, les mauvaises conditions du sol, les terrains escarpés, le niveau de la nappe phréatique et la forme du site. En outre, certaines conventions limitent l'utilisation de terrains à des fins de développement. Par exemple, certaines clauses restrictives stipulent que le développement doit être destiné à un groupe de locataires particulier, comme les personnes âgées. Certains prêteurs et bailleurs de fonds, comme la Société canadienne d'hypothèques et de logement, peuvent s'inquiéter des restrictions imposées aux garanties.

Considérations sur le redéveloppement

Le redéveloppement de sites existants offre des possibilités sur un marché où d'autres projets ne sont pas envisageables. Le redéveloppement peut également accroître le flux de trésorerie si la densité est augmentée sur un site, étant donné que les logements supplémentaires génèrent des loyers additionnels.

Pour le redéveloppement, le bailleur de fonds devra approuver l'existence d'un accord d'exploitation pour le bâtiment. Il faudra

également obtenir les autorisations municipales. Les règlements de zonage ainsi que le **Plan communautaire officiel** (PCO) fourniront des lignes directrices pour une zone, un quartier ou, dans certains cas, une propriété particulière en ce qui concerne la conception des bâtiments. Dans la plupart des cas, le redéveloppement nécessitera un rezonage, ce qui exige toujours une **audience publique**.

Bien que la gratuité du terrain réduise les coûts globaux, le redéveloppement entraîne des frais additionnels. Par exemple:

- Frais de déménagement, de retour et de réinstallation des locataires
- Perte de loyers pendant la reconstruction
- Démolition et élimination
- Déplacement ou protection des arbres et des aménagements paysagers, et autres facteurs environnementaux
- Assainissement du site

Financement et partenaires du projet

Les partenariats avec des organisations gouvernementales et non gouvernementales jouent un rôle essentiel dans le développement ou le redéveloppement de logements abordables. BC Housing⁹ joue un rôle clé en tant que partenaire du secteur public en Colombie-Britannique, bien que tous les paliers de gouvernement puissent prendre part au développement de logements abordables. Outre les partenaires gouvernementaux qui sont les plus fréquents bailleurs de fonds, on peut rallier des partenaires non gouvernementaux dans le secteur privé ou à but non lucratif. Ces derniers peuvent être des contributeurs financiers ou des prestataires de services de soutien aux locataires.

Nous abordons ci-dessous les rôles des éventuels partenaires. Pour plus d'informations sur l'accès au financement, veuillez consulter les rubriques **Soutien du secteur public et sources de financement** et **Conseils pour les propositions de financement** dans le Guide des ressources pour le développement.

⁹ BC Housing est une société d'État provinciale responsable d'options de logements subventionnés dans toute la province.

Municipal

Une relation solide avec la municipalité peut être un atout dans le processus de développement. Les **municipalités** peuvent parfois fournir des terrains ou des propriétés publiques excédentaires pour le développement de logements abordables. Elles peuvent également appuyer les projets en renonçant aux taxes municipales et en favorisant le soutien et l'approbation d'initiatives proposées par la communauté.

Provincial

La Colombie-Britannique est unique en ce sens que **BC Housing**, une société d'État, est responsable de la majorité des options de logement abordable dans la province. **BC Housing** travaille en partenariat avec les secteurs privé et à but non lucratif, les autorités sanitaires et les ministères provinciaux, d'autres paliers de gouvernement et des groupes communautaires pour développer une gamme d'options de logement.

BC Housing administre également la **Provincial Rental Housing Corporation (PRHC)**, BC Housing administre également la Provincial Rental Housing Corporation (PRHC), qui détient des biens immobiliers hébergeant des logements sociaux et d'autres logements à bas prix en Colombie-Britannique. Certains flux de financement de BC Housing sont structurés de telle sorte que la propriété et les bâtiments appartiennent à la PRHC et sont ensuite exploités par une organisation à but non lucratif. D'autres sources de financement permettent à un opérateur à but non lucratif de sécuriser et de posséder la nouvelle construction. Par exemple, les propriétés et les bâtiments construits grâce au Women's Transition Housing Fund annoncé en 2018 ont utilisé le modèle de propriété de la PRHC.

Pour les projets de logement destinés aux Autochtones, le **First Nations Housing and Infrastructure Council BC (FNHIC-BC)** est un partenaire et un bailleur de fonds provincial. Le FNHIC-BC dirige le transfert des soins et du contrôle du logement et de l'infrastructure par le biais du développement et de la création d'une organisation de services de logement et d'infrastructure pour les Premières nations de la Colombie-Britannique.

Fédéral

La **Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)** est le principal bailleur de fonds fédéral pour les projets de logements abordables. Les sources de financement offertes par la SCHL exigent généralement que le fournisseur de logements soit à la fois propriétaire et exploitant du logement.

La **Fédération canadienne des municipalités (FCM)** fournit également des fonds, y compris pour les études de faisabilité et diverses évaluations nécessaires tout au long du développement. La FCM est une organisation nationale regroupant des municipalités de tout le Canada, qui intervient au palier fédéral et propose des programmes pour aider les municipalités à relever les défis locaux.

Secteur à but non lucratif

Les partenaires éventuels sont nombreux dans le secteur à but non lucratif de la Colombie-Britannique, notamment:

- Fondations et associations caritatives
- Communautés religieuses
- Fournisseurs de services
- Organisations à but non lucratif

Il existe également des organisations à but non lucratif qui soutiennent le logement abordable dans toute la province:

La **BC Non-Profit Housing Association (BCNPHA)** joue un rôle essentiel dans le domaine du logement abordable en Colombie-Britannique. En tant qu'organisation gérée par ses membres, elle apporte son soutien au secteur du logement communautaire par le biais de la défense des intérêts et de la formation.

L'**Aboriginal Housing Management Association (AHMA)** est un organisme communautaire autochtone qui gère plus de 95% de tous les logements autochtones situés hors réserve dans la province..

La **Coperative Federation of BC (CHFBC)** est l'organisation de soutien aux coopératives d'habitation de la province.

Collectivement, les trois organisations à but non lucratif ci-dessus gèrent le **Rental Protection Fund**, qui fournit des capitaux aux organisations de logement à but non lucratif pour les aider à acquérir des immeubles locatifs existants, occupés et construits à cet effet, afin de maintenir l'accessibilité et la stabilité du logement pour les locataires.

La **Vancity Community Foundation (VCF)** est également un partenaire important pour de

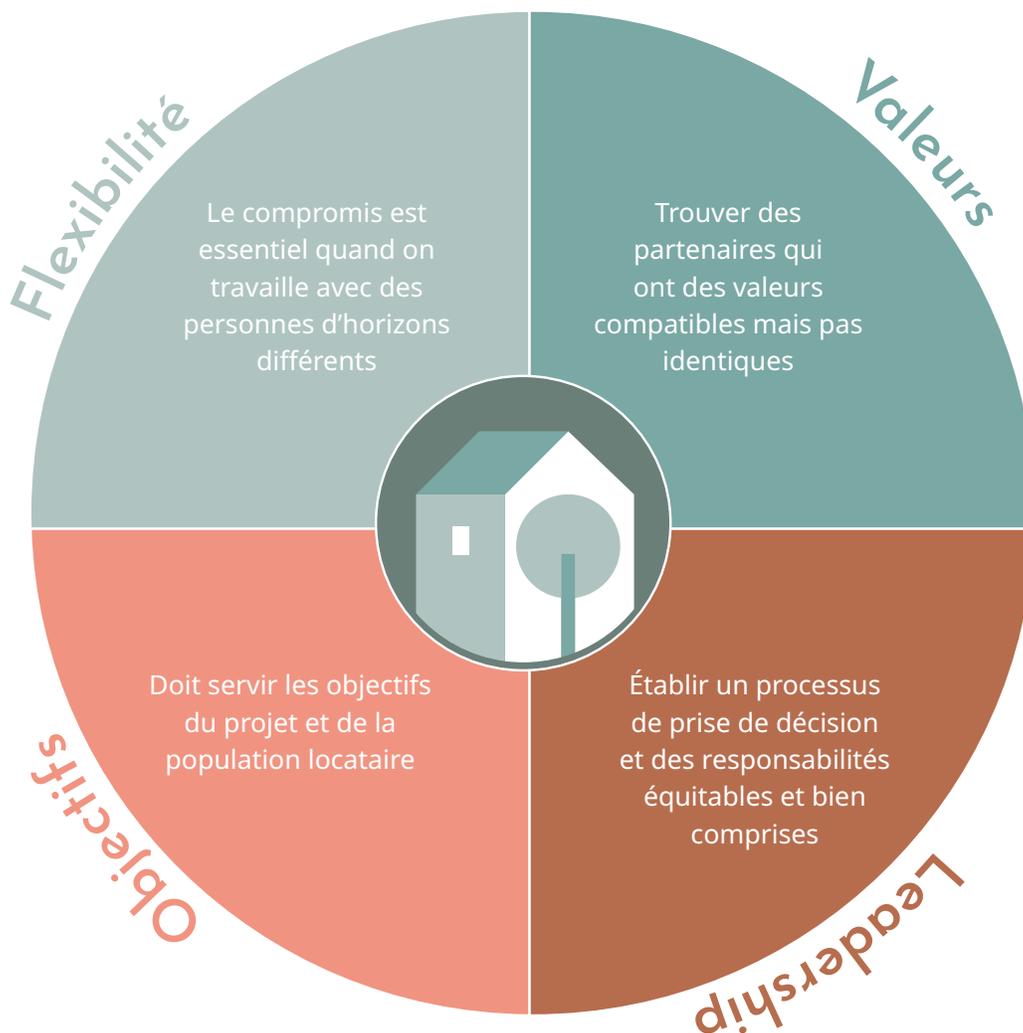
nombreux projets de logements abordables, car elle peut fournir des subventions de développement ainsi qu'un accès à un financement à faible coût.

Secteur privé

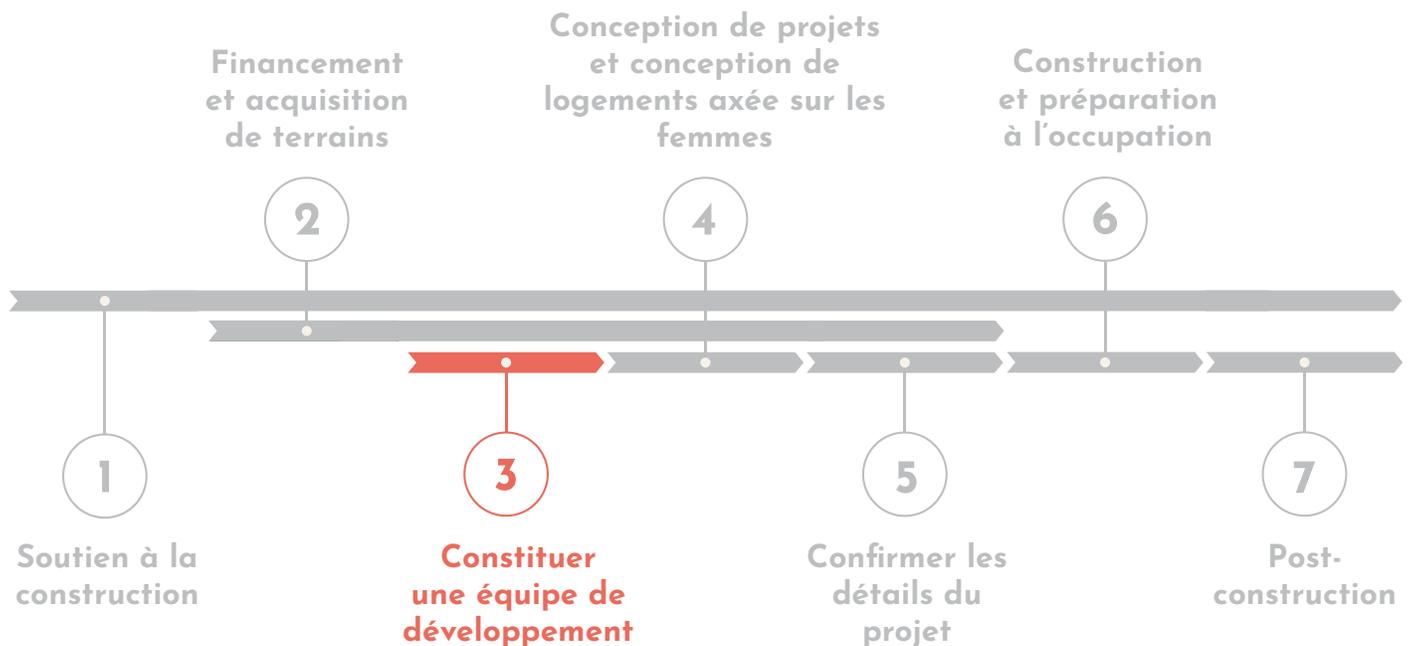
Le secteur privé offre de nombreuses possibilités de partenariat. Les options de financement peuvent être des institutions privées telles que les entreprises, les banques et les coopératives de crédit. Les partenariats avec des donateurs privés partageant la même vision constituent également une option de financement. Il est essentiel d'avoir une idée claire du projet pour attirer des partenaires et convaincre les acteurs du secteur privé de sa nécessité et de son importance.

Dans certains cas, un partenariat avec un promoteur privé peut rendre un nouveau projet de logement viable à la fois pour le promoteur et pour le fournisseur de logements abordables. En termes d'évaluation de l'expertise et de la capacité organisationnelles, le partenariat avec des promoteurs privés peut informer une équipe n'ayant pas l'habitude de développer des logements à long terme. Pour en savoir plus, veuillez consulter la rubrique **Partenariats avec les développeurs** dans le Guide des ressources pour le développement.

Vous trouverez ci-dessous des concepts importants pour des partenariats réussis:



Étape 3: L'équipe de développement



- Établir des relations avec d'éventuels partenaires financiers
- Identifier les membres de l'équipe de développement
- Établir des protocoles de communication interne et externe
- Veiller à ce que des accords écrits soient conclus avec tous les consultants et contractants

Une fois le terrain ou la propriété et le financement acquis (ou pendant le processus d'acquisition), il est temps de compléter l'équipe de développement. Les membres doivent idéalement posséder un large éventail de connaissances, d'expériences et de capacités.

Comme l'équipe devra constamment s'adapter, il importe de maintenir une bonne communication. Il est recommandé de mettre en œuvre un plan de communication pour tenir tout le monde au courant des détails du projet. Les rôles, les responsabilités et les attentes des membres internes et externes de l'équipe de développement doivent être clairement définis. Des accords écrits peuvent aider à clarifier chaque rôle et à garantir une compréhension mutuelle.

Membres de l'équipe de développement

Les grandes catégories de membres de l'équipe de développement sont décrites ci-dessous. Pour une liste plus détaillée, veuillez consulter la section **Partenaires du logement abordable et leurs rôles** dans le Guide des ressources de développement.

Consultants

Professionnels (architectes, ingénieurs, juristes, consultants en développement, etc.) qui effectueront les tâches de développement proprement dites et fourniront des informations aux décideurs

Gestionnaires et Personnel

Tout au long du processus de développement, un personnel de gestion sera chargé de soutenir la mise en œuvre des plans, assurer le flux d'informations et préparer l'exploitation du projet achevé

Entrepreneurs

Toutes les parties impliquées dans la construction du projet. En général, le propriétaire passe un contrat avec un-e entrepreneur-e qui passe ensuite des contrats de sous-traitance avec des spécialistes en plomberie, charpenterie, menuiserie, électricité, aménagement paysager, etc.

Partenaires de Soutien

Une variété d'organisations communautaires, de ministères, de personnes et d'organisations du secteur privé. Cette catégorie peut également inclure des groupes de locataires

Propriétaire

Ce rôle peut varier d'un projet à l'autre. Les propriétaires peuvent être le conseil d'administration d'une organisation à but non lucratif, le bailleur de fonds, un promoteur privé, etc.

Financement et Agences de Financement

Il peut s'agir de bailleurs de fonds gouvernementaux tels que BC Housing et la SCHL, d'institutions financières conventionnelles ou d'une combinaison de plusieurs organismes



Conseil de développement: Créer une charte de projet qui décrit l'objet et les objectifs, ainsi que les partenaires et leurs rôles. S'assurer que tous les membres de l'équipe de développement ont accès à la charte et en acceptent le contenu.

Gestionnaires de projet

Dans certains cas, les organisations choisissent de travailler avec une gestionnaire de projet («consultant-en développement») pour les guider et les conseiller tout au long du processus. Le besoin d'une gestionnaire de projet peut varier en fonction du bailleur de fonds et des partenaires. Par exemple, dans certains accords de financement, le bailleur de fonds agira en tant que propriétaire du développement puisqu'il sera le propriétaire final du bâtiment. Dans cet exemple, le bailleur de fonds peut s'occuper du développement en interne ou faire appel à une gestionnaire de projet externe. Dans d'autres cas, lorsque le conseil d'administration de l'OSBL agit en tant que propriétaire, une gestionnaire de projet sera probablement nécessaire, car les ressources et les capacités internes seront différentes.

Ces spécialistes possèdent un éventail de connaissances techniques, de compétences et d'attributs professionnels. Lors de la conception de logements axés sur les femmes, il est important de s'assurer que les gestionnaires de projet possèdent une connaissance pratique des besoins en matière de logement pour les femmes et de leurs enfants exposés à la violence ou à risque l'être. Une expérience préalable dans la conception de logements axés sur les femmes, les familles et les populations vulnérables est un atout. Les gestionnaires de projet gagneront du temps et de l'énergie s'ils comprennent bien les objectifs du projet de logement et les considérations qui rendent le projet unique. Une gestionnaire peut renforcer les capacités du projet de la manière suivante..

Coordination et gestion – Contact désigné pour la coordination générale, cette personne peut aider à constituer l'équipe de développement. Les gestionnaires de projet peuvent gérer de nombreuses tâches essentielles telles que l'acquisition de terrains et les demandes de financement, l'organisation d'études de site, la participation aux réunions de construction, la communication régulière avec la direction et la gestion des tâches postérieures à la construction. rector and managing post-construction tasks.

Responsabilité et dépannage – Le gestionnaire de projet peut aider à maintenir le projet dans les limites du budget, à suivre le processus de développement et à respecter le calendrier. La plupart des gestionnaires de projet sont en mesure de prendre en charge l'élaboration de **budgets de fonctionnement** et la planification nécessaire à l'exploitation d'un bâtiment.

Expérience et connaissances – Le gestionnaire de projet doit avoir l'expérience et les connaissances nécessaires pour assister le processus de planification, de conception et de développement. Les gestionnaires de projet ayant de l'expérience connaissent les possibilités de financement et les possibilités de partenariats.

Le gestionnaire de projet peut guider le fournisseur de logements tout au long des étapes de développement, afin de s'assurer que la conception répond aux besoins des locataires et que le projet de logement est sécuritaire, durable et qu'il minimise les coûts d'exploitation (choix des matériaux de revêtement de sol, des systèmes mécaniques, de l'aménagement paysager, etc.).

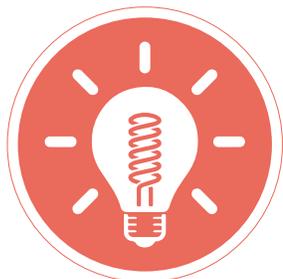
Délégation – La direction/chefs d'entreprise ou le conseil d'administration peuvent déléguer de nombreuses tâches aux gestionnaires de projet, mais pas la prise de décisions essentielles. Par exemple, les gestionnaires de projet peuvent faciliter la passation de contrats avec l'équipe de construction, mais les coûts doivent toujours être approuvés par la direction ou le conseil d'administration.

Tenue de registres et rapports – De bons registres (ordres du jour, procès-verbaux, réclamations, ordres de modification, etc.) sont essentiels pour tous les projets, et les gestionnaires de projet doivent veiller à ce que les rapports soient partagés avec l'équipe et soumis, le cas échéant, aux différents bailleurs de fonds et partenaires.

Pour les projets bénéficiant d'une contribution financière importante de BC Housing ou de la SCHL, les sociétés à but non lucratif et leurs gestionnaires de projet doivent connaître les exigences de la procédure d'approbation des bailleurs de fonds.

Évaluer les compétences clés

Le tableau suivant énumère les compétences importantes qui seront nécessaires à l'équipe de développement. Ce tableau peut être utilisé pour évaluer les compétences internes lorsqu'il s'agit de décider si un gestionnaire de projet sera nécessaire, ainsi que pour évaluer les connaissances des éventuels consultants¹⁰.



Expertise

- Travail antiviolence
- Connaissance des programmes gouvernementaux actuels
- Gestion de projet
- Financement du projet
- Administration financière
- Coordination des consultants
- Acquisition de terres
- Conception et contrôle des coûts
- Planification des opérations
- Autorisations municipales, régionales et provinciales
- Recrutement d'entrepreneurs
- Administration des contrats de construction



Compétences

- Gestion et organisation
- Résolution de problèmes
- Facilitation
- Communication - verbale et écrite
- Négociation et résolution de conflits
- Résolution de problèmes
- Gestion du temps
- Entretenir et développer les relations

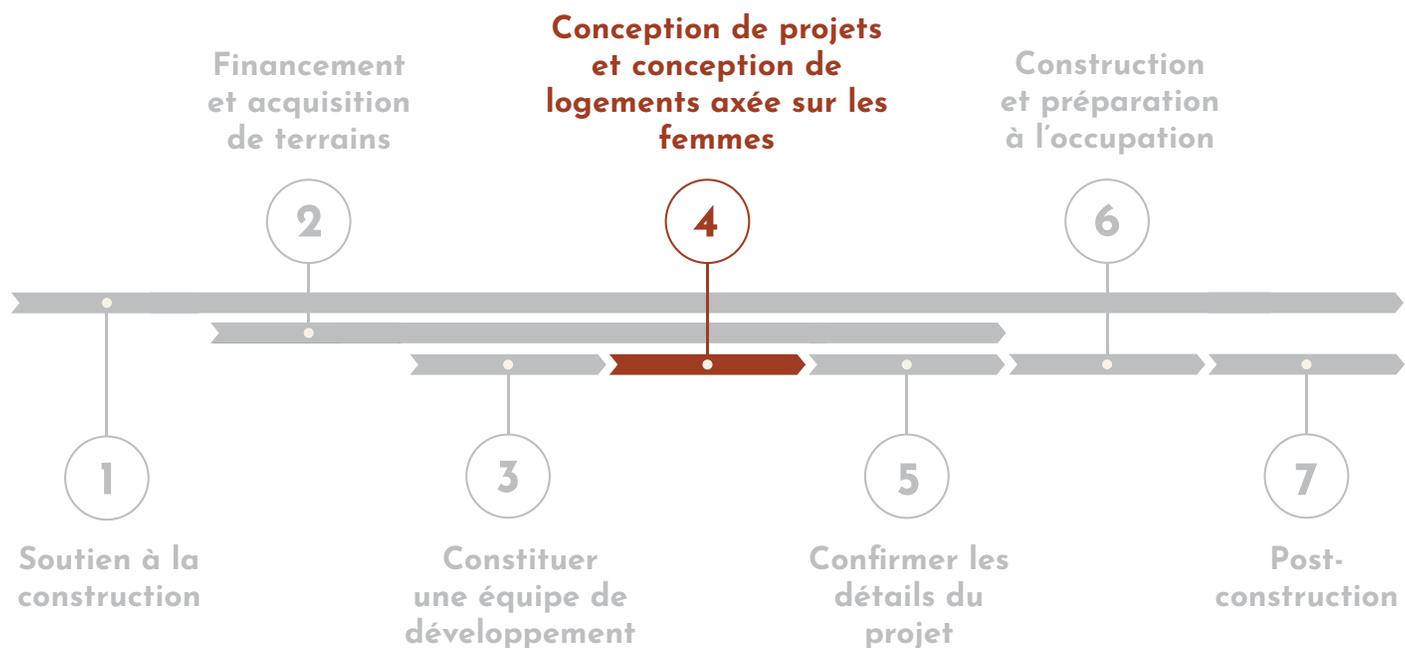


Attributs

- Priorité à la clientèle
- Leadership et initiative
- Vision et réflexion stratégique
- Résilience et détermination
- Esprit d'équipe
- Ouverture au retour d'information et flexibilité

¹⁰ Pour plus d'informations sur l'embauche et la collaboration avec des gestionnaires de projet, consulter le [guide détaillé de la BCNPHA](#).

Étape 4: Conception de projets et logement axés sur les femmes



- Confirmer le modèle de logement, la population de locataires et la forme du bâtiment
- Appliquer une perspective axée sur les femmes pour préparer les schémas de conception préliminaires
- Calculer les budgets préliminaires d'investissement et de fonctionnement
- Estimer les besoins de financement et de collecte de fonds
- Élaborer une stratégie de marketing et/ou de collecte de fonds
- Déterminer l'autorité d'approbation interne et externe

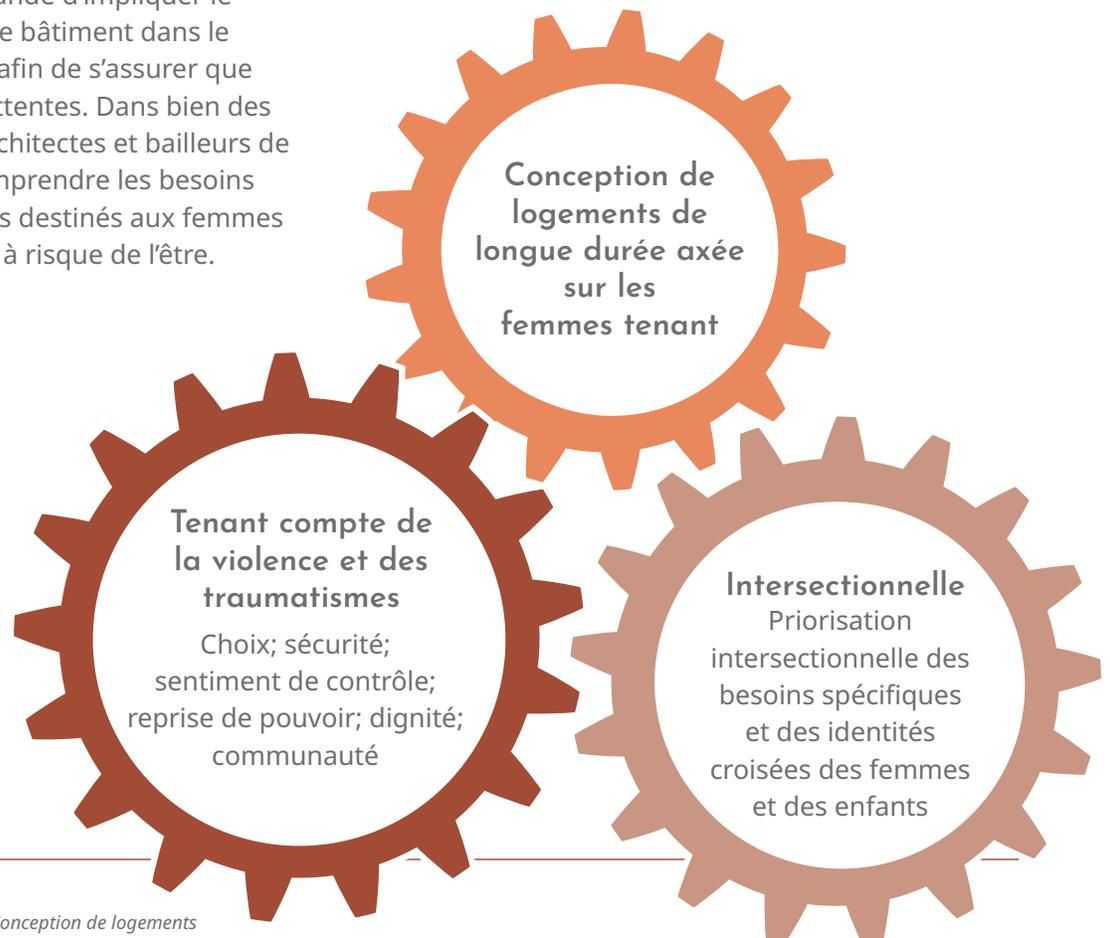
À l'étape 4, l'idée d'un projet de logement doit être clairement formulée et répondre aux besoins de la communauté. Une fois les premiers partenariats conclus, le financement assuré et le terrain ou la propriété acquis, le projet commence à prendre forme.

Si le modèle de logement, la population de locataires et la forme du bâtiment sont confirmés à cette étape, d'autres décisions doivent être prises. Voici les aspects importants à prendre en considération.

Logement et conception axés sur les femmes¹¹

Le logement des femmes et de leurs enfants exposés à la violence ou à risque de l'être doit tenir compte de leurs besoins spécifiques et de leurs expériences. Les pratiques tenant compte de la violence et des traumatismes peuvent façonner le concept afin que le bâtiment soit un lieu sécuritaire et thérapeutique. Pour des informations sur la conception de projets, veuillez consulter la [Trousse à outils pour la Conception de logements axée sur les femmes](#), afin de générer des idées, d'examiner des exemples et de vous inspirer de projets existants. Il existe également une [version interactive en ligne](#) de la trousse, qui comprend une [liste de contrôle de la conception](#). Les modèles présentés ici peuvent devoir être adaptés en fonction des restrictions liées au financement ou à l'emplacement, mais il importe d'avoir une vision précise de la conception pour guider la prise de décision. Il est également recommandé d'impliquer le personnel qui exploitera le bâtiment dans le processus de conception afin de s'assurer que le projet répond à leurs attentes. Dans bien des cas, les entrepreneurs, architectes et bailleurs de fonds peuvent ne pas comprendre les besoins spécifiques des logements destinés aux femmes exposées à la violence ou à risque de l'être.

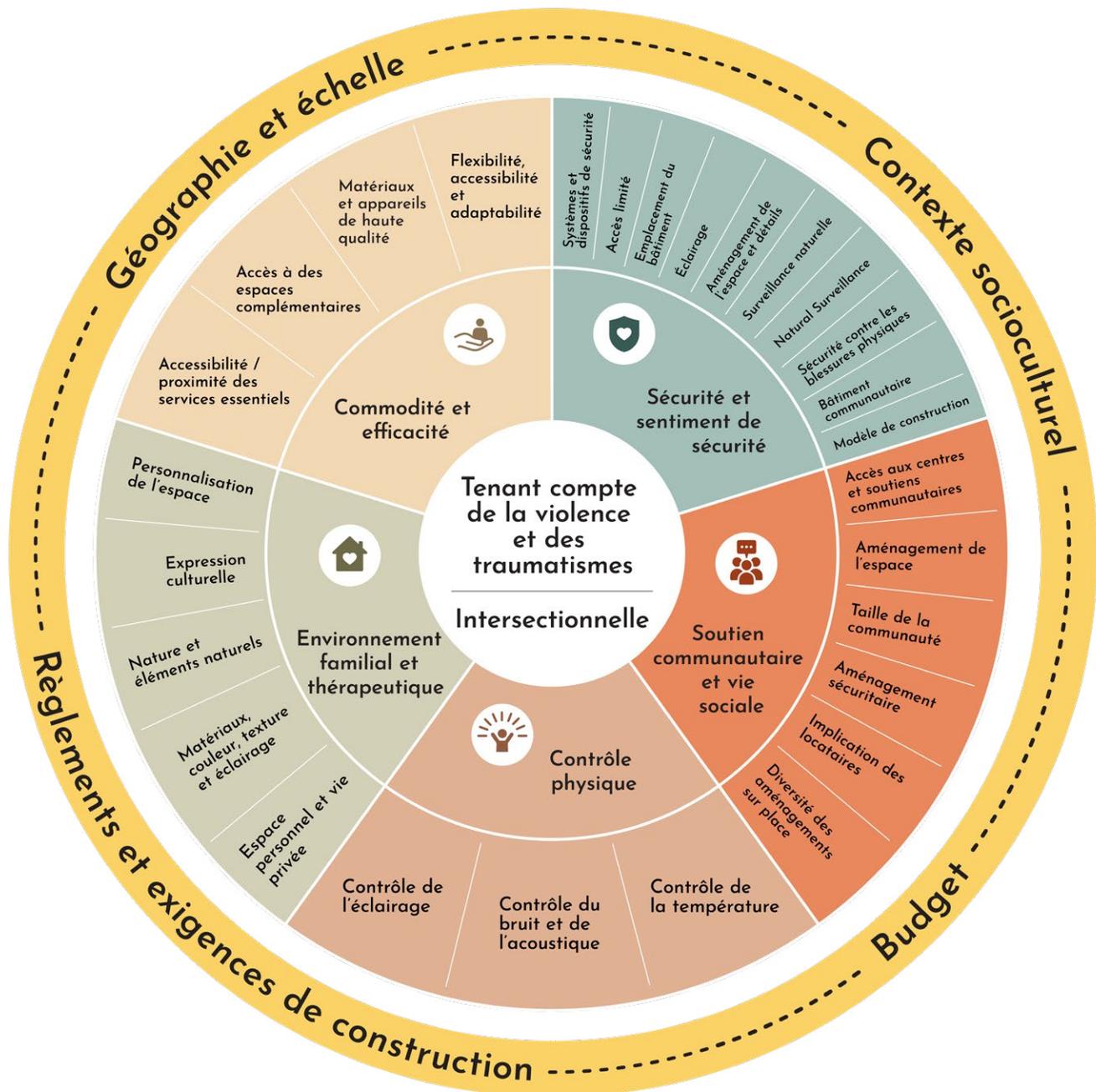
Le logement axé sur les femmes intègre une perspective intersectionnelle et reconnaît les identités sociales croisées qui peuvent engendrer des inégalités. Il accorde la priorité à l'accessibilité financière et à l'adaptabilité aux besoins uniques et en constante évolution des femmes et de leurs enfants. Il valorise également le rôle des femmes dans la détermination des interventions, des politiques et des procédures d'aménagement de leur espace de logement. Les logements axés sur les femmes intègrent une approche tenant compte de la violence et des traumatismes, tant dans la conception des espaces que dans leur fonctionnement, afin de réduire les éléments déclencheurs et de faciliter la guérison. Il met l'accent sur la sécurité générale et culturelle, la communauté, la dignité et l'estime de soi, et le bien-être des locataires. La Figure ci-dessous illustre les deux fondements sur lesquels repose le logement à long terme axé sur les femmes: L'intersectionnalité et la prise en compte de la violence et des traumatismes.



¹¹ Adapté de la Trousse à outils sur la Conception de logements axée sur les femmes de la BCSTH

Les principes de la conception de logements axés sur les femmes:

- Prendre en compte la sécurité dans la conception
- Permettre une utilisation pratique et efficace de l'espace et un accès facile aux services (garderies, transport, ressources alimentaires, etc.)
- Incorporer des éléments de convivialité et un accès aux espaces naturels/verts
- Fournir et apporter du confort
- Espaces complémentaires pour les services de soutien et la création de liens communautaires



Abordabilité

La conception du bâtiment et des logements a une incidence sur les coûts de construction et d'exploitation. La taille et l'agencement d'un logement peuvent influencer sur les coûts de construction, l'abordabilité et l'habitabilité. L'utilisation d'un plan identique à chaque étage peut certes réduire les coûts globaux, mais risque de ne pas répondre aux besoins des locataires. Lors de la planification du projet avec des bailleurs de fonds, la Trousse pour la Conception de logements axée sur les femmes peut servir à plaider en faveur de concepts qui répondent à leurs besoins.

Plans d'exploitation des installations

La conception doit tenir compte de l'efficacité et de la productivité des activités de la vie quotidienne telles que le ménage, la cuisine, les repas, les loisirs et les services d'assistance. L'efficacité énergétique doit être au cœur de la conception, car les économies réalisées sur les coûts des services publics dépasseront tous les coûts de construction additionnels. Prévoyez également une durée de vie maximale pour les éléments tels que les toits, les systèmes de sécurité, le chauffage, la ventilation et la climatisation, les appareils électroménagers et les revêtements de sol.

Il est de plus en plus important de prendre en compte l'impact de l'évolution de l'environnement sur un bâtiment, comme la chaleur ou le froid extrêmes. Les principaux appareils et systèmes doivent pouvoir résister à des changements de température extrêmes. L'utilisation de fournitures et de technologies appropriées peut s'avérer plus coûteuse au départ, mais elle permettra d'éviter des pannes et des réparations ultérieures. Il importe également de prendre en compte la maintenance des appareils et des systèmes et de s'assurer qu'il existe des services techniques dans la communauté ou à proximité, qui sont au fait de la technologie incluse dans les plans.

Le Community Housing Transformation Centre propose la formation gratuite **[Building Operator Training for the Community Housing Sector](#)**, qui détaille un grand nombre des éléments mentionnés ci-dessus.

Utilisation des terrains environnants

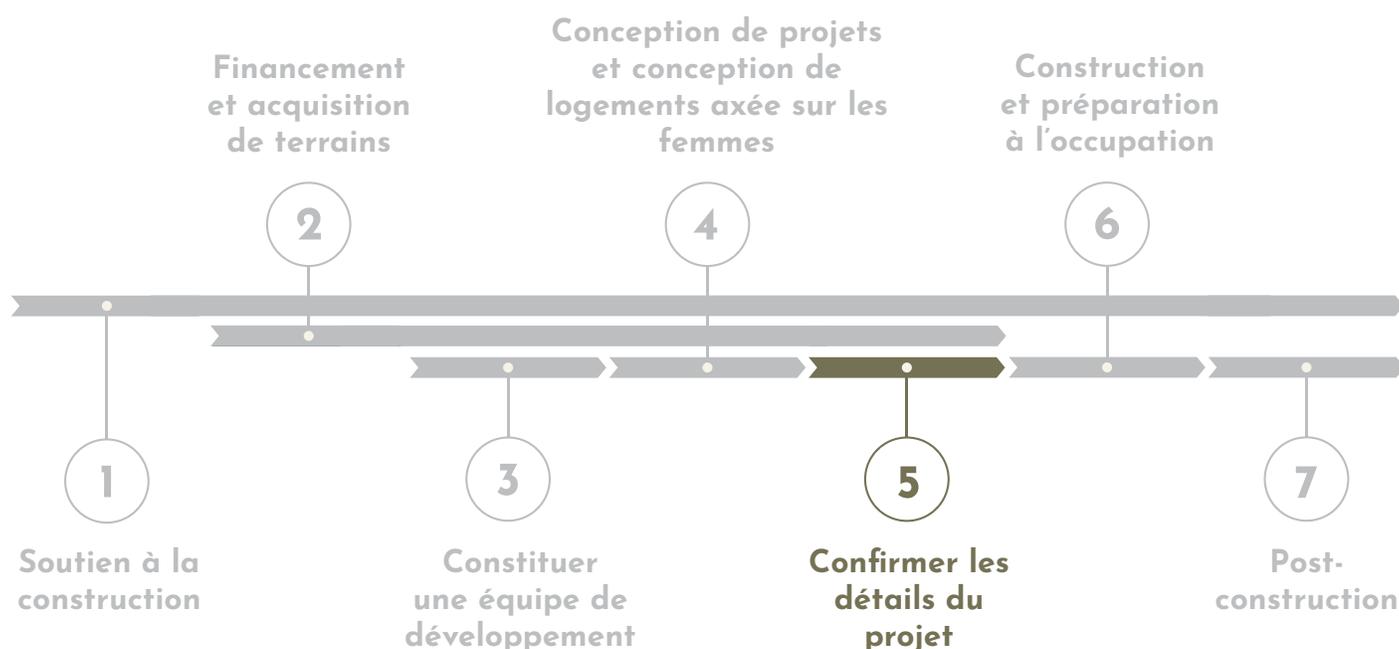
Une conception réfléchie des aménagements extérieurs complétera et améliorera le projet de logement et son voisinage. Examinez comment le choix et l'emplacement des plantations peuvent créer un environnement accueillant pour les locataires. Les allées et les sièges extérieurs doivent correspondre aux capacités, aux intérêts et aux activités des personnes qui vivront dans le bâtiment. Des lieux d'entreposage des équipements et des matériaux adéquats faciliteront ce travail. Cherchez des occasions d'utiliser l'aménagement paysager pour favoriser la guérison et le rétablissement à la suite d'un traumatisme ou pour créer des espaces de connexion. Les jardins entretenus par les locataires, les foyers extérieurs pour les conversations, les zones pour les animaux de compagnie, les parcours pour chiens ou les aires de jeux pour enfants sont autant d'éléments bénéfiques qui sont étudiés plus en détail dans la trousse pour la conception de logements axée sur les femmes.

Durabilité

Il existe une gamme croissante de technologies, stratégies, produits et techniques permettant de réduire l'impact environnemental d'un bâtiment à un minimum absolu. Efforcez-vous de choisir des matériaux de construction et des pratiques qui réduisent les effets négatifs sur les affections respiratoires ou les allergies. La phase de conception est un bon moment pour réfléchir à la possibilité d'apporter facilement et à moindres frais les modifications qui pourraient s'avérer nécessaires à l'avenir pour répondre à l'évolution des besoins des locataires.

Ces éléments font partie des schémas d'avant-projet, tout comme les **budgets d'investissement** préliminaires et les budgets de fonctionnement, qui peuvent ensuite servir à estimer le montant du financement nécessaire à l'achèvement du projet. De nombreuses modifications seront probablement apportées à la conception et aux budgets, mais l'attention aux détails dès les premières étapes va contribuer à la faisabilité financière.

Étape 5: Confirmer les détails du projet



- Finaliser la conception, y compris les dessins architecturaux complets et les schémas
- Obtenir les permis
- Réévaluer la faisabilité financière
- Affiner le budget

À ce stade du processus de développement, tous les éléments clés sont en place: le terrain, le financement, l'équipe de développement et le plan du projet. Il faut cependant vérifier un certain nombre de détails avant d'entamer la construction, comme le montre la liste de contrôle suivante.

Liste de contrôle des détails du projet

Permis et approbations

- Compléter les plans de développement et de conception du site et s'assurer qu'il est possible d'obtenir les permis et les approbations nécessaires.

Méthodes de passation des marchés

- Déterminer la méthode de passation des marchés, ou l'approche de la construction.

Calendrier de développement

- Élaborer une proposition de calendrier global, qui sera très générale à ce stade.

Plan de redéveloppement

- Élaborer un plan de relogement des locataires actuels.
- Planifier la démolition et l'élimination des bâtiments existants.
- Calculer les coûts de relogement des locataires pendant la phase de construction.

Faisabilité financière

- Calculer et réviser les budgets d'investissement et de fonctionnement afin de déterminer la faisabilité financière.

Permis et approbations

Le site doit être adapté au bâtiment à construire. La première tâche de l'architecte consiste à concevoir un projet pour le site et les bâtiments qui réponde aux besoins des futurs locataires, soit conforme aux réglementations municipales, et puisse être construit de manière efficace et abordable. Les études de site les plus courantes qui devront être réalisées sont les évaluations environnementales et les études géotechniques afin de s'assurer que le site est adapté à la conception proposée.¹² Des autorisations municipales devront également être obtenues, y compris l'approbation de rezonage, le cas échéant.

En outre, il faudra prendre des décisions de conception quant à l'efficacité énergétique et à la durabilité. BC Housing, en fonction de sa contribution financière, peut exiger que la conception réponde aux normes de la certification Leadership in Energy and Environmental Design (LEED(c)). Les systèmes de chauffage et d'éclairage à haute efficacité, les robinets à faible débit et la conception passive sont autant de possibilités. Il importe de s'assurer que ces aspects de la conception résisteront également à l'environnement. Parfois, les modèles qui fonctionnent bien dans les centres urbains du sud, tels que Victoria et Vancouver, ne sont pas aussi performants dans les communautés rurales du nord.

Méthodes de passation des marchés

La **méthode de passation des marchés** fait référence à l'approche de la construction et aux processus de prise de décision.¹³ Les méthodes de passation de marchés les plus courantes sont les suivantes:

- Appel d'offres de conception
- Conception/construction ou **clé en main**
- Gestion de la construction

Pour une explication détaillée de chaque méthode, veuillez consulter la section **Exploration des**

méthodes de passation des marchés du Guide des ressources de développement.

Calendrier de développement

Pour assurer le suivi de tâches qui se chevauchent, il est courant d'utiliser des outils de planification tels que l'analyse du chemin critique ou les diagrammes de Gantt. Qu'il s'agisse du propriétaire ou de partenaires, la connaissance de ces outils peut être un atout au cours du processus pour comprendre les tâches essentielles à un moment donné.

L'analyse du chemin critique permet d'estimer le nombre de jours nécessaires à l'accomplissement de tâches importantes et de les représenter sous forme de nœuds sur un graphique. L'analyse détermine les tâches qui doivent être achevées avant que d'autres puissent être lancées (ce sont les tâches du chemin critique). D'autres tâches sont présentées comme des processus complémentaires qui permettent de mener le projet à son terme. Le diagramme de Gantt est une méthode d'analyse un peu plus simple qui montre la durée de toutes les tâches sous forme de barres horizontales parallèles le long du calendrier général du projet.

¹² La Fédération des municipalités canadiennes offre un [financement](#) pour les études de site.

¹³ Le [Comité canadien des documents de construction](#) est une ressource essentielle pour obtenir des contrats de construction, des formulaires et des guides normalisés.

Conseil de développement:

Les questions les plus courantes relatives au site consistent à savoir si le sol peut supporter le poids du projet, si la forme du terrain permettra d'accueillir le bâtiment et quelles sont les marges de recul exigées par la municipalité.

Plan de redéveloppement

Quelques décisions supplémentaires devront être prises tout au long du processus de redéveloppement en vue de soutenir les locataires actuels. Il est possible que des locataires s'opposent au projet, car cela va les obliger à quitter temporairement ou définitivement leur logement. Pour certaines locataires, la perspective d'un meilleur logement est un changement bienvenu et pour d'autres, une perturbation indésirable. Vous trouverez ci-dessous quelques principes directeurs pour garantir la réussite du processus de redéveloppement:

- Commencez à consulter les locataires dès le début et offrez-leur informations et soutien tout au long du processus. La communication ouverte est la meilleure des politiques.
- Faites valoir les avantages du changement (logements de meilleure qualité et plus appropriés), mais soyez honnêtes quant aux éventuels inconvénients, en particulier les augmentations de loyer, le cas échéant.
- Envisagez de demander aux locataires qui s'opposent au projet de faire partie d'un groupe consultatif et de les impliquer dans la planification. Veillez à écouter et à prendre en considération toutes les suggestions raisonnables.
- Si des locataires ont des besoins particuliers, le personnel en intervention ou en travail social à domicile, ou d'autres prestataires de services, doivent également faire partie de la conversation.
- Désigner un personnel chargé de travailler directement avec les locataires pour trouver des solutions de relogement adéquates pendant la phase de développement et faire preuve de générosité et de souplesse en ce qui concerne les options de relogement. Il est important de:
 - Payer tous les frais de déménagement
 - Aider au déménagement (départ et retour)

- Offrir aux locataires la possibilité de déménager définitivement si tel est leur souhait
- Payer les repas les jours de déménagement

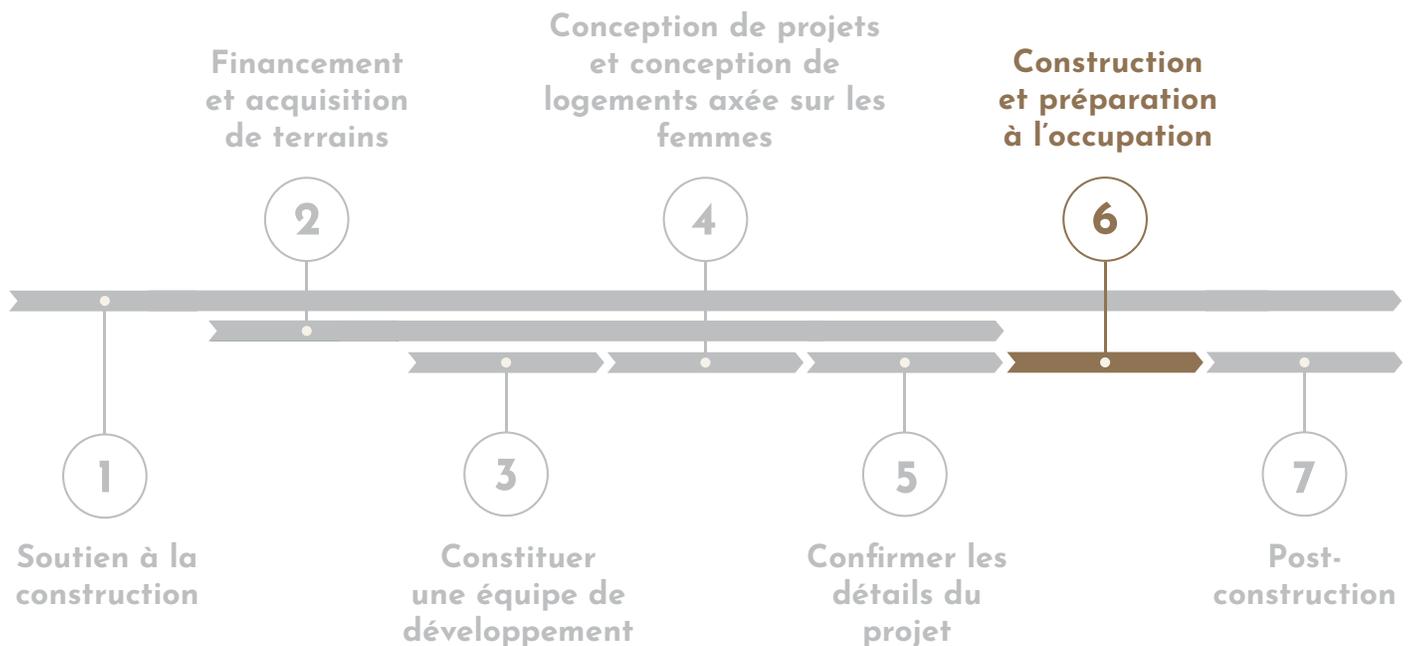
Faisabilité financière

La faisabilité financière doit être reconfirmée à toutes les étapes. En termes simples, la «faisabilité» signifie que les recettes atteindront ou dépasseront les coûts d'exploitation. À chaque stade, des budgets détaillés doivent être confirmés avant d'aller de l'avant. Pour plus d'informations, consulter [Faisabilité financière](#) et [Établissement du budget pour les projets de logements abordables](#) dans le Guide des ressources de développement.

La faisabilité signifie que les revenus atteindront ou dépasseront les coûts d'exploitation.



Étape 6: Construction et préparation à l'occupation



- Supervision du processus de construction
- Contrôle des coûts et calendrier, examen des rapports techniques
- Élaborer des systèmes de gestion immobilière et des plans d'entretien
- Finaliser les politiques et procédures opérationnelles
- Publiciser activement les logements auprès de locataires à revenus plus élevés, s'il s'agit d'un projet à revenus mixtes
- Déterminer le processus de sélection des locataires
- Compléter les accords de partenariat

Conseil de développement: Atteindre l'étape de la construction est un accomplissement très inspirant pour tout projet de logement. Le temps consacré à la préparation des opérations facilite la transition vers une occupation réussie et accueillante pour les futurs locataires. Veillez à ce que suffisamment de temps soit consacré à la réalisation des tâches non techniques.

Le début de la construction, ou la pose de la première pierre, est une étape très excitante du processus de développement pour tous les partenaires. Pendant la construction, l'accent sera plutôt mis sur la préparation des opérations pour le fournisseur de logements. Globalement, il y a deux séries de tâches pendant la construction:

Tâches techniques

Se réfère à la construction et comprend tous les éléments liés à l'édification de la structure.

- Gestion de projet, y compris le suivi du calendrier et du budget
- Supervision du site
- Rapports d'avancement, à vérifier par l'architecte
- Réunions de chantier, généralement organisées tous les mois entre toutes les parties au processus de construction
- Ordres de modification
- Mise en service, pour s'assurer que tous les systèmes mécaniques et électriques fonctionnent comme prévu
- Évaluation et correction des déficiences
- Performance substantielle, déterminée par l'architecte

Tâches non techniques

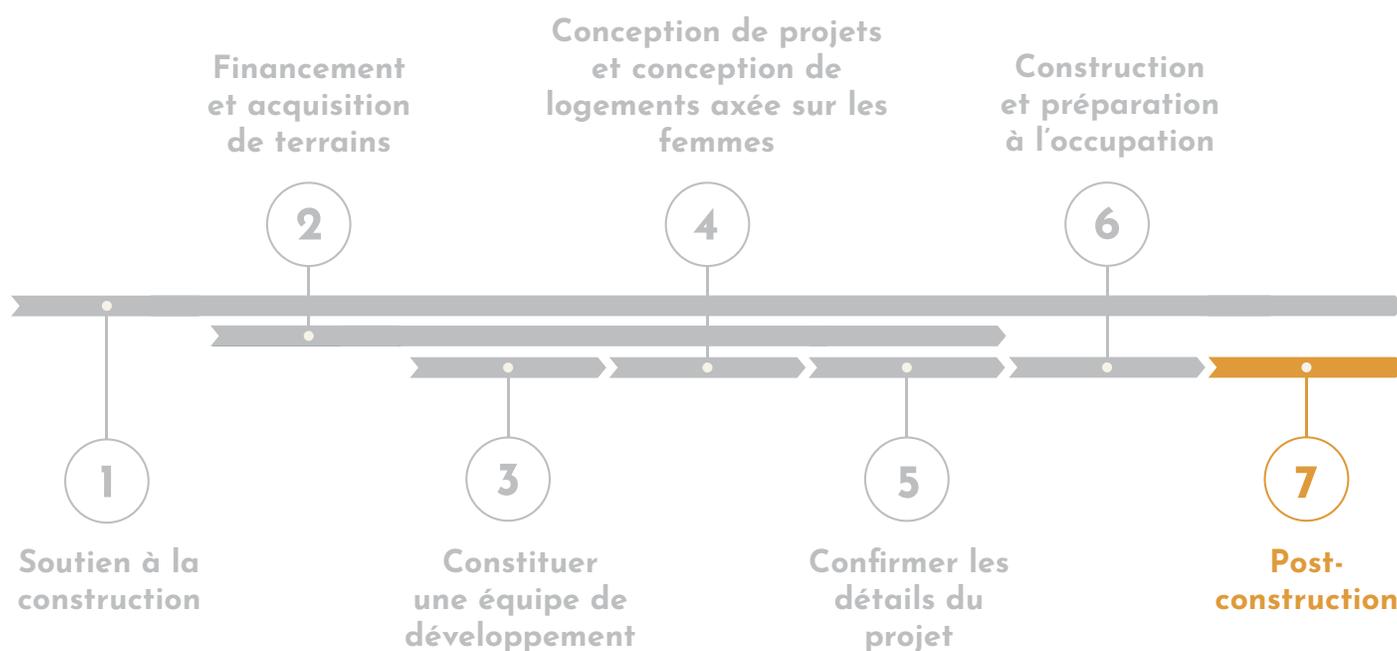
Tâches de préparation prises en charge par le fournisseur de logements et les partenaires, et réalisées parallèlement à la construction.

- Candidatures, gestion des listes d'attente et critères de sélection des locataires
- Élaboration de politiques et de procédures
- Plan de gestion immobilière
- Détails des commodités
- Dossier de commercialisation

Si le fournisseur de logement est propriétaire du projet, la direction générale supervise généralement les tâches techniques au cours de cette étape du développement.

Les tâches non techniques seront principalement gérées par le fournisseur de logement et impliqueront de nombreux membres de l'équipe. Il est courant de former des comités pour s'occuper notamment de la sélection des locataires, l'élaboration de politiques, les détails de la programmation et pour préparer un dossier de commercialisation. Le personnel chargé de la gestion des biens immobiliers peut contribuer à l'élaboration du plan de gestion des biens immobiliers et tout le personnel de soutien ou des partenaires communautaires peuvent être associés à la réflexion sur la manière dont les espaces d'agrément seront utilisés.

Étape 7: Post-construction



- Essais complets et mise en service de tous les systèmes du bâtiment
- Mettre en œuvre des systèmes de gestion immobilière et des plans d'entretien
- Superviser les coûts et les budgets de fonctionnement
- Contrôler les besoins en capitaux pour s'assurer que des réserves de remplacement adéquates sont constituées

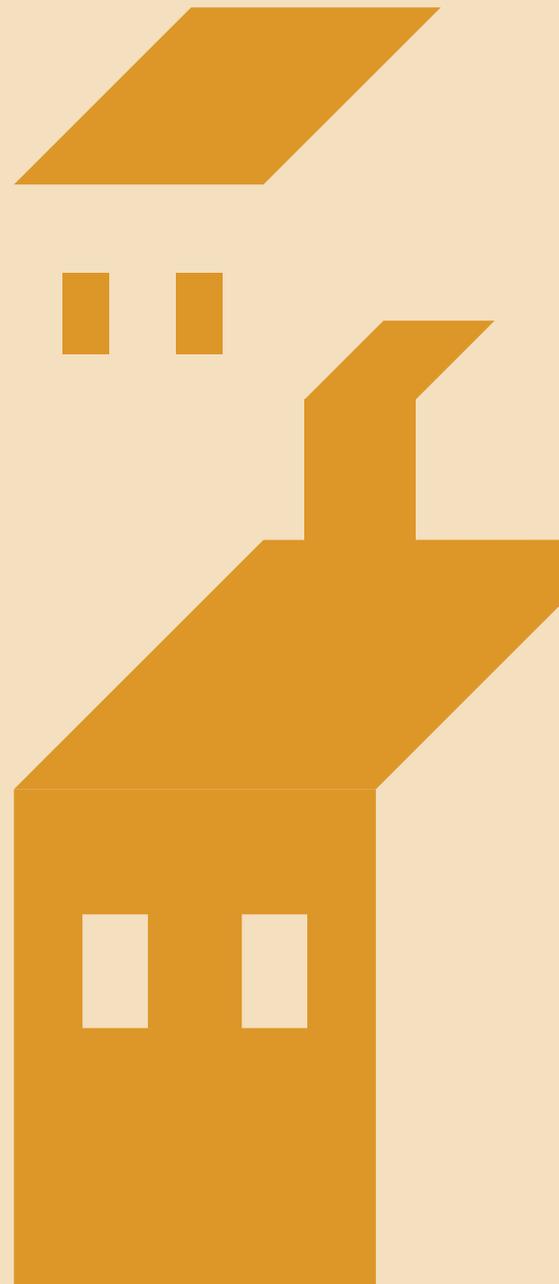
Le cours Foundations to Women-Centred Housing de la BCSTH fournit des conseils sur la création de politiques et de procédures pour le logement axé sur les femmes.

Bien que cette trousse ne couvre pas l'exploitation des logements abordables, il existe des tâches de développement clés liées à la préparation de l'occupation.

L'entrepreneur donne un préavis d'au moins 30 jours avant la fin des travaux et l'architecte vérifie l'achèvement substantiel, c'est-à-dire la déclaration selon laquelle le bâtiment est prêt à être occupé. Ensuite, la municipalité délivre un **permis d'occupation** et l'inspection des bâtiments dispose d'une liste de critères à respecter. En outre, l'assurance des biens et de la responsabilité civile doit être en place avant l'arrivée des locataires. Le prêteur déterminera également la date d'ajustement des intérêts, généralement fixée à 30 jours avant la date d'échéance du premier versement hypothécaire. Tous ces éléments doivent s'aligner en vue d'éviter des problèmes pour les locataires qui ont donné leur préavis dans leur logement actuel et qui n'ont pas d'endroit où emménager.

La coordination est essentielle et plus les détails sont nombreux, mieux c'est. Du personnel en nombre suffisant et de préférence expérimenté va planifier et superviser la date et l'heure d'emménagement de chaque locataire. Cela permet d'éviter les retards et les conflits. Il importe également d'avoir du personnel sur place pour résoudre les problèmes au fur à mesure qu'ils surviennent. En outre, les contrats de location doivent être signés et les dépôts de garantie, le premier mois de loyer et les dépôts pour animaux de compagnie (le cas échéant) doivent être collectés. Enfin, le calendrier d'emménagement doit prévoir le temps nécessaire à l'inspection de l'unité et au remplissage d'un formulaire d'inspection de l'état approuvé.

Pour plus d'informations et une liste de contrôle pour les tâches ci-dessus, veuillez consulter la **Liste de contrôle pour l'occupation et les tâches post-construction** dans le Guide des ressources.



Section 2:

Guide de ressources pour le développement



Glossaire des termes relatifs au développement

Permis de construction - Permis pour réglementer la construction de bâtiments. Ce processus d'examen permet de s'assurer que la construction proposée ne mettra pas en danger la santé, la sécurité ou le bien-être général du public. La demande sera examinée au regard du BC Building Code, des règlements de lotissement et d'aménagement et des règlements de zonage.

Budget d'investissement - Estimation des coûts de construction, d'acquisition ou d'entretien d'un projet. Les budgets d'investissement sont plus ou moins détaillés selon le stade de conception du projet et comprennent généralement le coût du terrain, ou sa valeur si celui-ci est fourni gratuitement. Tous les coûts seront ventilés dans une série de «postes». Les apports en capital ou «fonds propres» et leurs sources seront généralement identifiés, et ces apports sont indiqués en vue de réduire le coût du projet et le montant qui sera amorti pour garantir l'abordabilité financière.

Estimation des coûts - Généralement classées de A à D, en fonction du stade de conception du projet. Une estimation de classe D serait utilisée au début de la phase de conception, lorsque les détails ou l'étendue du projet ne sont pas encore complètement définis. Un devis de classe A est censé être plus précis et plus détaillé lorsque les dessins et les spécifications sont en grande partie terminés.

Coûts de construction (Hard) - Dépenses liées à la construction physique du projet, y compris les coûts de tous les matériaux, de la main-d'œuvre et de l'entretien du site.

Coûts frais et services (Soft) - Dépenses liées aux services et aux frais nécessaires à la construction d'un projet, y compris les services de consultation (ingénieurs, géomètres, architectes), les frais de demande de développement, le marketing et les ventes, les services financiers (intérêts pendant la construction), l'assurance, les frais de développement, les contributions d'agrément

ou d'autres frais prélevés par les organismes de réglementation.

Permis de développement (PD) - Permis approuvé par un conseil municipal (ou une autorité déléguée) spécifiant la manière dont le développement doit se faire sur une parcelle de terrain donnée dans une zone de permis de développement définie.

Zone de permis de développement (ZPD) - Zones désignées par un gouvernement local qui justifient une protection spéciale ou un contrôle du développement. Les zones de permis de développement constituent un outil de mise en œuvre permettant d'atteindre les résultats d'un Plan communautaire officiel (PCO) en soutenant ses buts, ses objectifs et ses politiques. Les lignes directrices relatives aux permis de développement, contenues dans un PCO ou un règlement de zonage, décrivent la manière dont le développement proposé dans la zone doit tenir compte de conditions ou d'objectifs particuliers.

Permis de dérogation au développement (PDD) - Exception à un règlement, spécifique à un projet ou à un site. Dans le cadre d'un PDD, tout règlement de zonage peut être modifié, à l'exception des règlements relatifs à l'utilisation des sols, à la densité ou aux zones inondables. Les PDD sont soumis à l'entière discrétion du conseil.

Fonds propres - Dans le contexte du développement, les fonds propres font référence à la contribution en espèces au coût en capital d'un projet. Il peut provenir d'une donation privée, d'un gouvernement ou d'une société à but non lucratif. Ces fonds propres réduisent le montant à financer par le biais d'un prêt hypothécaire à long terme, remboursé par versements mensuels. La réduction du montant des paiements hypothécaires diminue le total des coûts d'exploitation qui doivent être compensés par les loyers, ce qui permet d'offrir des loyers moins chers et plus abordables.

Indice de l'état des installations (IEI) - Mesure de l'état physique d'un bâtiment et des coûts liés au remplacement, à la réparation ou à l'entretien de la structure. Le processus de réalisation de ce travail est appelé «Évaluation de l'état des installations».

Approbation finale du projet (AFP) - Il s'agit de la dernière étape d'approbation par BC Housing, lorsque le budget d'investissement et le budget de construction sont approuvés. Un prix fixe sera fixé pour la construction et tous les fonds propres seront confirmés.

Financement intérimaire - Prêt à court terme utilisé pour couvrir les obligations immédiates avant d'obtenir un financement à long terme pour un projet.

Financement à long terme/postconstruction - Prêt hypothécaire utilisé pour extraire ou utiliser les fonds propres d'un bien immobilier à d'autres fins.

Permis d'occupation - Permis délivré avant d'autoriser l'occupation d'un bâtiment commercial ou d'un bâtiment résidentiel à logements multiples.

Budget de fonctionnement - Budget (généralement exprimé mensuellement et annuellement) pour toutes les recettes et dépenses associées aux opérations d'un projet après la construction. Les revenus proviennent généralement des loyers, mais peuvent inclure des subventions d'exploitation permanentes, selon le programme.

Estimation d'ordre de grandeur des coûts - Estimation au début du cycle de vie d'un projet pour déterminer les coûts de haut niveau et les efforts nécessaires pour achever un projet, généralement à $\pm 50\%$ du coût d'un projet.

Plan communautaire officiel (PCO) - Vision à long terme d'une communauté en ce qui concerne l'utilisation des sols, les équipements collectifs et les infrastructures. Il s'agit d'une déclaration d'objectifs et de politiques visant à orienter les

décisions relatives à la gestion de l'utilisation des terres dans la zone couverte par le plan, dans le respect des objectifs de l'administration locale.

Financement de l'avant-projet (FPD) - Prêts offerts par le biais du programme Pre-development Loan Fund pour fournir des capitaux à faible coût aux organisations à but non lucratif, pendant les premières étapes financièrement difficiles des projets, avant que les permis et les approbations ne soient en place. Ce financement est disponible pour soutenir le développement de logements locatifs abordables, de possibilités abordables d'accession à la propriété et d'espaces appartenant à la collectivité. Le FPD est aussi souvent décrit comme «financement du développement de projets» ou «financement du développement préliminaire».

Méthode de passation des marchés - Ces techniques se réfèrent à la manière dont les projets sont organisés par le secteur privé: Gestion de la construction à risque (CMAR), Gestion de la construction en tant qu'agent, Conception-offre-construction et Conception-construction.

Pro forma - Un pro forma représente une estimation basée sur un ensemble d'hypothèses éclairées et clairement définies au cours des phases de planification du projet. Pour les logements locatifs abordables, un pro forma rassemble généralement les principaux éléments qui permettent une projection de la viabilité du projet par rapport à la satisfaction des besoins de la clientèle (niveaux de loyer) et à ceux du programme dans le cadre duquel il est construit. Un pro forma comprendra le coût global du capital, les recettes provenant des loyers ou d'autres sources, les coûts d'exploitation, le montant des fonds propres nécessaires, le montant des coûts du capital à hypothéquer, le taux d'intérêt et la période d'amortissement.

Provincial Rental Housing Corporation (PRHC) - Société administrée par BC Housing qui détient des biens immobiliers pour le logement social et d'autres logements à bas prix en Colombie-Britannique.

Approbation provisoire de projet (APP) -

L'approbation provisoire du projet est accordée lorsque le concept de logement proposé, le budget de fonctionnement et le budget d'investissement répondent aux critères de BC Housing.

Audience publique - Réunion officielle destinée à recueillir les témoignages du public sur une question ou une proposition d'action gouvernementale (principalement avant l'adoption d'arrêtés relatifs au zonage ou à un Plan communautaire officiel). Les audiences publiques sont un élément essentiel de la garantie d'une procédure régulière dans la prise de décision et font l'objet d'un large éventail de réglementations et d'exigences spécifiques.

Économiste en construction - Professionnels du secteur de la construction ayant une connaissance approfondie des coûts de construction et des contrats, qui estiment le coût des matériaux et de la construction d'un projet.

Loyer indexé au revenu - Type de logement subventionné dans lequel le fournisseur de logement adapte le loyer aux revenus du ménage.

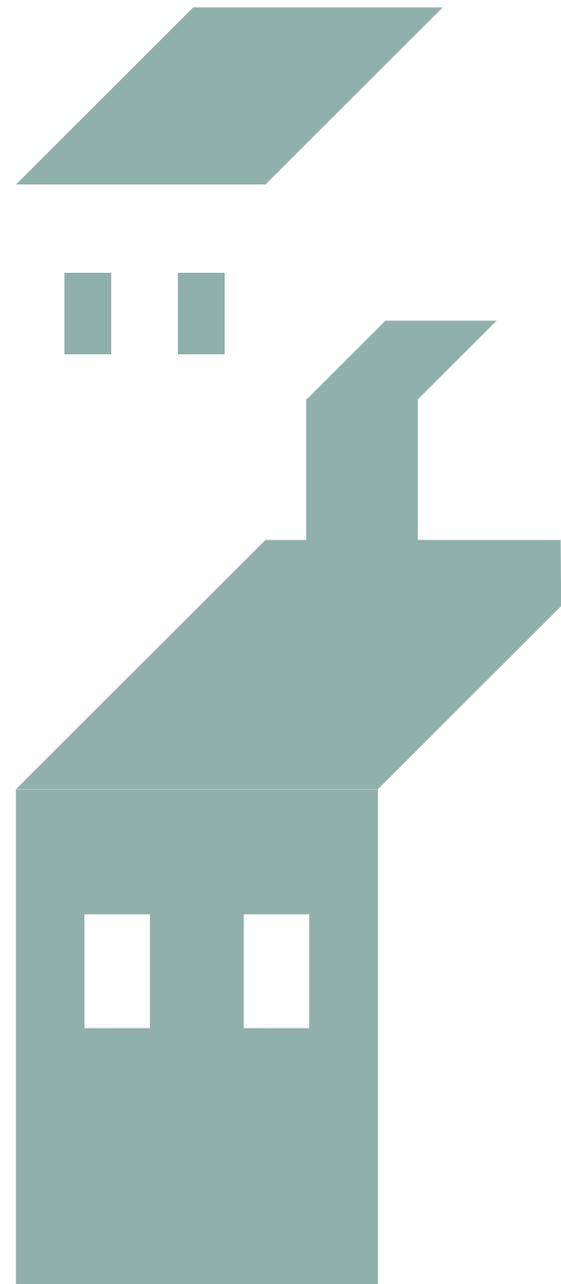
Rezoning - The process of amending a zoning bylaw to apply a new zone to a defined lot or area.

Financement d'amorçage/de démarrage - Contributions financières sans intérêt ou non remboursables pour aider à couvrir les coûts liés aux activités d'avant-projet.

Projet «clé en main» - Développement dans lequel un promoteur privé entreprend toutes les activités nécessaires à la réalisation d'un projet, y compris éventuellement l'achat de terrains, les permis, le plan et la construction, et vend le projet terminé à un organisme de logement.

Ingénierie de la valeur - Processus de modification de la conception de manière à ce que son coût soit conforme à une estimation budgétaire ou à un prix d'appel d'offres.

Zonage - Outil réglementaire utilisé pour contrôler les résultats de l'utilisation des terres, principalement l'utilisation des terres, l'intensité de l'utilisation (ou la densité), la hauteur et la masse des bâtiments, et la taille des lots. Les règles de zonage sont contenues dans un règlement de zonage, qui est le principal outil de mise en œuvre d'un Plan communautaire officiel.



Démarrer avec un plan de développement interne

Cette ressource est conçue pour aider à la création d'un plan de développement interne. Les questions suivantes peuvent servir à organiser l'ensemble des informations et des ressources disponibles pour un nouveau projet de logement. Ensuite, les domaines qui nécessitent une action supplémentaire peuvent être identifiés et traités pour faire avancer le plan.

Considération	Statut actuel	Action nécessaire
État de préparation de l'organisation	<p>Décrire la santé et la stabilité générales de l'organisation. En particulier:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mission et mandat clairement définis et actualisés, tous deux cohérents avec le projet de logement; • Conseil d'administration compétent et engagé • Personnel qualifié et expérimenté • Politiques et procédures claires et écrites • Systèmes financiers transparents • Aide aux locataires disponible si le projet est en cours de redéveloppement 	Expliquer les mesures à prendre pour combler les lacunes dans l'état de préparation de l'organisation.
Besoins en logement	<p>Décrire la base de la déclaration des besoins en matière de logement. Les éléments suivants sont-ils disponibles?</p> <ul style="list-style-type: none"> • Évaluation des besoins en logement • Données quantitatives qui vérifient le besoin • Informations qualitatives à l'appui des données quantitatives 	S'il manque des informations, identifier des sources et des stratégies pour l'obtenir.
Soutien communautaire	Décrire le soutien apporté par les autorités locales, les entreprises, les autres organisations communautaires et les particuliers.	Dresser une liste de soutiens potentiels et indiquez comment les impliquer.
Idée de projet	Modèle de logement, emplacement, forme du bâtiment, population de locataires, équipements pour l'idée de logement.	Même si certains aspects seront modifiés, il est important de décider de ces caractéristiques dès le départ. Se baser sur la recherche et les données sur les besoins en logement dans la communauté.

Considération	Statut actuel	Action nécessaire
Équipe de développement	<p>Décrivez les membres actuels et futurs de l'équipe de développement du projet en fonction de l'état d'avancement du projet:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Administration et personnel • Architecte • Gestionnaire en développement • Conseillers municipaux et personnel de la ville • Agent immobilier • Bailleurs de fonds • Prêteur • Entrepreneur général, etc. 	Évaluer l'équipe actuelle et identifier les domaines qui devront être soutenus par des partenaires externes additionnels.
Détails du projet	<p>Dressez la liste de tous les détails actuellement en place, tels que:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dessins d'architecture – esquisses préliminaires, plan du site, conception détaillée avec élévations et agencement des unités, etc. • Autorisations municipales – rezonage, permis d'aménagement, Permis de construction, etc. • Construction – entrepreneur ou promoteur faisant déjà partie de l'équipe, ou prévoyant d'utiliser une approche de gestion de la construction, de conception-construction ou d'appel d'offres. • Calendrier – soit une idée très approximative de la durée de chaque étape, soit un calendrier spécifique ou un chemin critique. 	<p>Describe the plan to:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Design the site and building • Get municipal approvals • Approach the construction process • Schedule the project activities
Redéveloppement	S'il s'agit d'un site existant qui sera redéveloppé, décrivez l'état actuel des plans et ce à quoi ressemblera le nouveau projet.	Décrire comment impliquer le voisinage, les autorités locales et les locataires actuels dans le processus de planification et de développement.
Faisabilité financière	<p>En fonction de l'état d'avancement du projet, décrivez si possible la faisabilité financière du projet.</p> <p>Si le projet est réalisable, dressez la liste des coûts d'investissement, des fonds propres, des recettes, des dépenses et de l'hypothèque nécessaire.</p> <p>Autrement, expliquez le manque à gagner et le montant qui doit être collecté pour rendre le projet réalisable.</p>	Décrire les étapes nécessaires pour savoir si le projet est financièrement réalisable.
Partenaires financiers	Dressez la liste des partenaires financiers actuels et indiquez leur contribution au projet.	Décrire comment identifier et s'engager avec des partenaires financiers pour rendre le projet réalisable et abordable pour la population de locataires visée.

Sources de données pour soutenir les projets de logement

Sources de données quantitatives

Données du gouvernement de la Colombie-Britannique: Depuis 2022, toutes les collectivités locales sont tenues d'établir des rapports sur les besoins en logement tous les cinq ans. La législation impose aux autorités locales de la Colombie-Britannique de collecter des données sur la population actuelle et projetée, le revenu des ménages, l'offre actuelle de logements (y compris les taux de location et d'inoccupation) et les informations relatives aux besoins essentiels en matière de logement. Les principales conclusions de ces rapports comprennent des déclarations sur les besoins et les lacunes en matière de logement, ainsi que sur les groupes de population qui ont le plus besoin d'un logement. Les [Housing needs reports](#) constituent une ressource pour la communauté.

BC Housing: Tient un registre des unités de logement social existantes par communauté. **BC Housing** tient également un registre des personnes à la recherche d'un logement social. Seuls les membres du registre peuvent accéder aux informations individuelles contenues dans le registre. La liste d'attente du registre reflète non seulement les besoins en matière de logement, mais aussi les endroits où la demande est la plus forte.

BC Society of Transition Houses: La BCSTH publie des [rapports et des ressources utiles](#) en matière de lutte contre la violence et d'accès au logement.

BC Statistics: [Une source précieuse](#) de statistiques et d'informations économiques provinciales qui peuvent servir de base de comparaison avec les données locales.

Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL): Publie une analyse semestrielle des marchés locatifs dans 68 communautés de la Colombie-Britannique, comprenant un inventaire des logements locatifs, une enquête sur les loyers du marché par emplacement et par taille d'unité, et les taux d'inoccupation pour les maisons en rangée et les appartements dans les communautés étudiées. Sur la base des loyers du marché recensés, [la SCHL](#) établit également des seuils de revenu de base (SRB) pour diverses communautés, c'est-à-dire les niveaux de revenu en dessous desquels le loyer moyen d'un logement d'une taille donnée devient inabordable.

Indice du logement locatif canadien: [Cet indice](#) est maintenu par la BC Non-ProfitHousing Association. Il s'agit d'une base de données complète qui compile des statistiques sur le logement locatif pour les villes, les régions et les provinces à travers le Canada. Cette base de données permet de consulter des informations telles que les loyers dans les différentes régions du pays, les mesures d'accessibilité, la surpopulation et les dépenses excessives.

Sondage auprès de la clientèle: Pour certaines petites communautés ou certains fournisseurs de logements qui ont des contacts réguliers avec la population de locataires proposée (comme les résidentes de maisons d'hébergement de première et deuxième étape), il est possible de documenter leurs besoins en matière de logement en leur posant directement des questions. Les données quantitatives peuvent être recueillies par le biais de sondages.

Sources communautaires: Les planificateurs des collectivités locales, les services communautaires et les autorités sanitaires régionales peuvent figurer parmi les sources de données sur les besoins en logement de groupes particuliers qui ne sont pas pris en compte par les statistiques agrégées. Ils ont peut-être déjà acheté les données plus détaillées de Statistique Canada qui ne sont pas disponibles en ligne et plusieurs ont publié des rapports sur les besoins en logement de leur communauté.

Sources internes: Certains fournisseurs de logements tiennent des listes d'attente internes. Ces listes peuvent documenter le nombre de demandes et révéler des schémas de besoins et de demandes, ou des groupes de besoins spéciaux qui ne sont pas satisfaits par le parc existant.

Statistique Canada: Les «Profils des communautés» de [Statistics Canada's](#) comprennent des statistiques pour des milliers de communautés sur la population, le nombre de ménages locataires et propriétaires, les revenus et la composition des ménages, les taux de chômage et les conditions de logement. Des informations additionnelles, y compris des ventilations plus fines (par code postal), sont disponibles moyennant une redevance. Les publications d'intérêt sont également répertoriées sur le site de Statistique Canada.

Sources de données qualitatives

Les histoires de personnes dont la vie a changé pour le mieux grâce à un logement abordable peuvent être convaincantes. Toutefois, il faut veiller à ce qu'elles ne soient pas retraumatisées ou ne subissent pas de préjudice en partageant leur histoire personnelle dans le cadre d'une demande de logement. Des entretiens ou des groupes de discussion tenant compte des traumatismes et de la violence pourraient donner à ces personnes l'occasion de raconter leur histoire et d'apporter des solutions en matière d'accessibilité. Une autre option consiste à interroger les prestataires de services sur l'importance d'un logement sécuritaire, à long terme et abordable pour les femmes et leurs enfants. Pour en savoir plus sur la pratique tenant compte de la violence et des traumatismes, veuillez consulter le [Trauma-Informed Practice Guide](#) u Centre d'excellence pour la santé des femmes. Pour un exemple de recherche fondée sur les traumatismes et la violence, veuillez consulter le [rapport intérimaire](#) sur la création de la Trousse à outils pour la Conception de logements axée sur les femmes.

Pour développer des logements axés sur les femmes, il importe d'expliquer les besoins uniques et divers des femmes et de leurs familles exposées à la violence ou à risque de l'être, ainsi que la nécessité impérieuse de leur fournir un logement adapté à leur situation. Les recherches de la BCSTH, telles que le [projet Getting Home](#), [Gaps Analysis](#), la [Trousse à outils pour la Conception de logements axée sur les femmes](#), et le [BCSTH 24-Hour Census Report](#) peuvent servir à combler ce besoin.



Comment faciliter le soutien de la communauté

Le document [Build Homes Not Barriers](#) de la BCNPHA offre des ressources aux fournisseurs de logements abordables sur l'obtention du soutien de la communauté. Le rapport annuel [24 Hour Census Report](#) fournit des statistiques utiles sur le besoin de services et de logements adéquats pour les femmes et les enfants de la Colombie-Britannique qui sont exposés à la violence ou à risque de l'être.

Trois groupes principaux doivent être impliqués dans le processus de développement afin d'établir le soutien de la communauté et de limiter l'opposition au projet:

- Le quartier environnant
- Les médias
- L'administration municipale

Il est préférable d'entamer les consultations publiques dès le début du processus de développement et de s'engager de manière significative avec la communauté. Une pratique judicieuse consiste à commencer par des déclarations sur lesquelles tout le monde peut s'accorder. Reconnaissez ensuite que le statu quo (la situation actuelle) ne résoudra pas le problème et ne répondra pas aux besoins de la communauté. Par exemple:

Les femmes qui subissent la violence méritent de vivre dans un logement sécuritaire et abordable.



Actuellement, de nombreuses femmes retournent ou restent dans des foyers violents en raison du manque de logements abordables.

- Démarchage porte-à-porte avec des informations et des coordonnées dans le voisinage
- Journées portes ouvertes pour expliquer les services et les avantages du projet de logement pour la communauté et partager les plans de conception
- Diffusion d'informations écrites
- Rédaction d'articles pour les journaux locaux
- Prendre note de toutes les suggestions de la communauté concernant la conception, l'aménagement paysager, le stationnement, etc., et fournir des réponses aux recommandations

Il est également important d'associer les médias à l'ensemble du processus de développement afin de garantir l'exactitude des informations fournies au public. Il peut être utile d'engager un gestionnaire de projet ou spécialiste des relations publiques pour communiquer avec les médias si l'équipe ne dispose pas déjà d'une personne responsable de la communication. Bien qu'il s'agisse d'un coût additionnel, cette mesure proactive pourrait être plus rentable que la gestion des retards dus à l'incompréhension du projet par le public et à la résistance éventuelle de la municipalité et de la communauté.

Lors de la planification de l'engagement communautaire, il importe de se demander si l'adresse du projet de logement proposé sera rendue publique. Certains fournisseurs de logements pour les femmes et leurs enfants exposés à la violence peuvent choisir de ne pas révéler l'adresse et l'emplacement d'un projet afin de garantir la sécurité et la vie privée des locataires. Cette prise de décision est essentielle au mandat de base de ces programmes et doit être soulignée dans le cadre du plan visant à obtenir le soutien de la communauté.

Comprendre le PDMC (pas dans ma cour)

La section suivante est une adaptation de l'atelier Favoriser l'acceptation par les collectivités, élaboré par la SCHL.

Comprendre les motifs de la résistance de la communauté à l'égard des logements abordables ou des services d'aide peut permettre de déterminer la meilleure façon d'atténuer cette résistance dans le cadre de nouveaux projets. Globalement, les objections peuvent être considérées comme un iceberg où certaines objections sont clairement visibles (au-dessus de la surface), d'autres sont plus difficiles à identifier (juste en dessous de la surface), tandis que certaines sont carrément invisibles (profondément en dessous de la surface).

Il ne faut pas se contenter d'aborder les objections de surface (soulevées dans un cadre formel), mais de chercher plus loin pour intégrer, comprendre et répondre aux questions et aux craintes afin d'être bien reçus dans la communauté.

Les opposants citent généralement la baisse de la valeur des propriétés, l'augmentation de la circulation, le bruit, la criminalité, la répartition inéquitable des services sociaux et la perte d'espaces verts comme raisons de s'opposer à la construction de logements abordables et de maisons d'hébergement dans leurs quartiers. Toutefois, ces objections masquent souvent des frustrations et des craintes liées à l'absence de consultation, au manque de connaissances ou de compréhension, à la peur du changement et à la crainte de la menace perçue que le projet proposé pourrait engendrer.

La gestion du PDMC est un aspect crucial du développement de logements et de services abordables. En comprenant le phénomène, en anticipant l'opposition probable de la communauté et en y répondant de manière stratégique, il est possible de minimiser la controverse, les retards et les coûts sociaux et économiques.

Les paragraphes suivants abordent chaque élément de l'iceberg PDMC et les éléments à prendre en compte.



Au-dessus de la surface

Ce type de résistance consiste à présenter des objections dans le cadre de processus et de forums formels. Par définition, ce sont les préoccupations les mieux accueillies par la municipalité. Il s'agit d'objections que les décideurs doivent évaluer dans le cadre des processus de zonage et d'approbation des permis.

Objections typiques	Exemples
Principes d'aménagement du territoire ou de planification	<ul style="list-style-type: none">• Le projet est considéré comme incompatible avec les documents d'orientation et les outils réglementaires de la municipalité• Sentiment de sursaturation des services dans la région• Les opposants affirment que le site choisi n'est pas adapté à la population ciblée ou à la forme d'habitat
Consultation ou participation du public	<ul style="list-style-type: none">• Manque perçu ou réel de contribution et de participation des opposants aux processus de planification, de développement et de prise de décision
Caractéristiques physiques de la proposition	<ul style="list-style-type: none">• Hauteur des bâtiments (généralement trop élevée)• Style extérieur incompatible avec les caractéristiques du quartier environnant• Taille des fenêtres, couleur extérieure ou revêtement, matériaux de couverture, etc.
Fonctionnement proposé de l'installation	<ul style="list-style-type: none">• Heures d'ouverture• Nature des services fournis• Niveau de supervision

Les fournisseurs de logements abordables, les promoteurs et les supporteurs ont mis au point de nombreuses solutions pour répondre à ce type de préoccupations:

Solution	Actions
Veiller à ce que le projet repose sur des principes de planification et de conception solides	<ul style="list-style-type: none"> • Dans la mesure du possible, identifier les propriétés dont le zonage est déjà approprié afin d'éviter les défis de rezonage
Assurer une bonne planification et une bonne gestion du projet	<ul style="list-style-type: none"> • Recruter des supporteurs à l'avance • Développer des arguments ciblés sur les «nouveaux avantages» et le «statu quo»
Impliquer le conseil municipal et s'assurer de leur soutien politique	<ul style="list-style-type: none"> • Comprendre la position des membres du conseil municipal sur la question • S'informer sur leurs antécédents en matière de questions sociales clés et leurs positions sur le sujet • Organiser une rencontre face à face au début du processus de planification afin de leur fournir des informations factuelles • Les tenir informés des progrès réalisés et du soutien de la communauté
Impliquer les membres de la communauté dans le processus de manière significative	<ul style="list-style-type: none"> • Les voisins peuvent être une ressource précieuse et peuvent avoir une meilleure compréhension des considérations spécifiques au site • Les voisins peuvent apporter un niveau de connaissance et d'expérience locales • Invitez-les à faire part de leurs idées et soyez prêts à faire des changements si nécessaire

Juste en dessous de la surface

À ce niveau, deux types d'objections sont présentés dans des cadres moins formels, souvent par l'intermédiaire des médias. Le premier concerne les impacts éventuels et perçus de la proposition de logement sur le voisinage:

- Sécurité
- Baisse de la valeur des biens immobiliers
- Augmentation du trafic
- Crainte d'une dégradation du caractère général du quartier

Le deuxième type d'objections concerne les préoccupations liées à des conditions antérieures. Les opposants peuvent souligner les problèmes existants de violence dans les rues ou de prostitution de survie, et le projet de construction de logements devient alors un bouc émissaire pour d'autres problèmes de la communauté.

Il est utile de fournir des preuves de l'impact positif du logement abordable sur une communauté. Dans la plupart des cas, ces objections peuvent être facilement réfutées ou contrées par des preuves et ne sont donc pas présentées dans le cadre de processus d'approbation formels.

Solution	Actions
Fournir des informations factuelles	<ul style="list-style-type: none">• Contrer avec des preuves• Reconnaître l'opposition émotionnelle et de ne pas la rejeter ou la déprécier• Éviter de réagir lorsque les gens protestent et rester calme et raisonnable• Planifier à l'avance pour anticiper et éviter les problèmes
Instaurer la confiance	<ul style="list-style-type: none">• Garantir des processus transparents et ouverts• Fournir des informations factuelles• Tenir ses promesses• Faire preuve d'une solide expérience

De nombreuses craintes fondées sur un manque d'informations peuvent être réfutées par des preuves. Toutefois, les faits présentés doivent être exacts et bien fondés.

L'opposition émotionnelle ne peut être résolue par des informations factuelles et des statistiques sèches. En cas d'opposition émotionnelle, il est très important d'écouter.

Lorsque les émotions des voisins sont exacerbées, il est plus productif de les écouter et de prendre leurs craintes en compte, plutôt que de citer des statistiques

Profondément sous la surface

À ce niveau, les objections visent clairement ou implicitement les futurs locataires de la proposition de logement. Ce type d'opposition est le plus informel et donc le plus difficile à traiter. Les objections sont fondées sur des préjugés, des craintes et des notions stéréotypées concernant les personnes qui vivent la violence, le sans-abrisme, la toxicomanie et des problèmes de santé mentale. La peur et la méconnaissance sont à l'origine d'une grande partie de ces stéréotypes, une crainte exacerbée par la proposition d'un service de soutien trop près de chez soi. Ce type d'objection n'est généralement pas soulevé dans les forums publics, mais il représente un fort pourcentage de l'opposition de la communauté. Il est important de sensibiliser les gens en leur présentant les faits et de les éduquer afin de déconstruire les stéréotypes.

Solution	Actions
Sensibilisation	<ul style="list-style-type: none">• Impacts positifs des logements abordables• Obstacles au logement pour les femmes et leurs enfants exposés à la violence ou à risque de l'être• Soutien et services aux sans-abri• Clientèle visée• Fournir aux «opposants éventuels» des informations leur permettant d'évaluer les propositions de manière informée et objective
Éducation	<ul style="list-style-type: none">• Besoins et droits des personnes sans domicile fixe qui ont besoin d'un accompagnement et d'un logement abordable• Ne pas compter exclusivement sur les forums publics pour diffuser le message

La déconstruction des stéréotypes et la réponse aux préoccupations fondées sur les préjugés prennent du temps et ne peuvent être abordées dans le cadre d'un seul projet de construction de logements. Les communautés doivent être informées des besoins et des droits des femmes et de leurs enfants exposés à la violence, ainsi que de ceux des personnes qui ont besoin d'un logement abordable. Les outils d'information du public les plus courants sont les suivants:

- Bulletins d'information
- Sites web
- Articles et lettres dans les journaux locaux
- Publicité
- Fiches d'information

Il s'agit de formes de communication passive, où le public est éduqué par le biais d'un flux d'information à sens unique. Les outils de communication plus interactifs comprennent des séances d'information individuelles et des événements tels que des journées portes ouvertes, des consultations communautaires, des tables rondes et des rencontres autour d'un café.

Les réunions publiques à grande échelle et les consultations communautaires peuvent s'avérer inefficaces pour réduire l'opposition lorsque le public est mal informé. Pour une acceptation durable de la part de la communauté, les organisations doivent élaborer des stratégies d'éducation permanente.

Soutien du secteur public et sources de financement

Les ressources suivantes décrivent les soutiens offerts par les différents paliers de gouvernement pour soutenir les projets de logements abordables, y compris les financements provinciaux et fédéraux récents ou en cours. Bien que les options énumérées ne soient pas toutes disponibles pour les nouveaux développements, cette liste permet de comprendre les types de financement que les différents partenaires du secteur public peuvent offrir

Gouvernement municipal

Taxe d'aménagement/ redevance pour frais d'aménagement (RFA) Concessions

Les administrations locales et régionales peuvent réduire les taxes d'aménagement ou y renoncer, ce qui peut réduire considérablement le coût du développement. Chaque municipalité fixe sa propre taxe d'aménagement.

Exceptions réglementaires

Les exceptions réglementaires sont des cas où les municipalités assouplissent la réglementation afin d'inciter et d'encourager certains types de développement. Elles peuvent autoriser une plus grande densité sur une propriété en acceptant un rezonage, ce qui nécessite une audience publique avant que le conseil ne vote sur la question. Elles peuvent également réduire le nombre de places de stationnement, ce qui permet de réduire considérablement les coûts de construction, ainsi que les coûts d'exploitation liés à l'entretien de l'aire de stationnement.

Bail foncier

De nombreuses municipalités ont fait don de terrains à des projets de développement sous forme de bail. Dans l'idéal, il s'agit d'un prix symbolique, soit prépayé, soit sous forme de loyer annuel de 100 dollars ou moins. La municipalité demeurera propriétaire du terrain à l'expiration du bail et pourra bénéficier de sa plus-value.

Subventions pour l'impôt foncier

La municipalité peut réduire ou supprimer les taxes foncières pour les logements non marchands et exige généralement de présenter une demande annuelle de subvention.

Gouvernement provincial

BC Housing

BC Housing est une société d'État qui travaille en partenariat avec les secteurs privé et à but non lucratif, les autorités sanitaires et les ministères provinciaux, d'autres paliers de gouvernement et des groupes communautaires pour développer toute une gamme d'options de logement.

En septembre 2018, le gouvernement de la Colombie-Britannique a annoncé un nouveau budget provincial qui comprend un plan de logement complet et des niveaux records d'investissement en capital. [Homes for B.C.](#), vise à rendre les logements abordables plus accessibles et à allouer des fonds pour lutter contre le sans-abrisme dans toute la province.

Les flux de financement créés dans le cadre de ce budget et facilités par BC Housing sont détaillés ci-dessous, ainsi que d'autres initiatives de financement en cours et des programmes de logement soutenus par BC Housing.

En 2023, la province a annoncé le [Homes for People Plan](#), qui est soutenu par le budget 2023 avec un engagement de 4 milliards pour les 3 prochaines années et de 12 milliards pour les 10 prochaines années.

Building BC: Le Women's Transition Housing Fund (2018) a fourni 734 millions sur 10 ans pour construire et exploiter 1 500 nouvelles unités de logement, y compris des maisons d'hébergement, des Safe Homes, des logements de deuxième étape et des logements à long terme. Le fonds est destiné aux femmes et à leurs enfants exposés à la violence ou à risque de l'être, et les propriétés sont détenues par le PRHC.

Building BC: Indigenous Housing Fund

a investi 550 millions sur 10 ans pour construire et gérer 1 750 nouveaux logements sociaux à l'intérieur et l'extérieur des réserves. Ce programme s'adresse aux familles, personnes âgées, individus et personnes en situation de handicap autochtones. Les partenaires éventuels sont des fournisseurs de logements autochtones à but non lucratif, les Premières nations, la Métis Nation British Columbia, ainsi que des promoteurs à but non lucratif et lucratif qui souhaitent s'associer aux fournisseurs de logements aux Autochtones et aux Premières nations.

Building BC: Community Housing Fund

a fourni près de 1,9 milliard sur dix ans pour la construction de 14 350 logements locatifs abordables dans le cadre de partenariats avec des municipalités, des fournisseurs de logements à but non lucratif, des coopératives de logement et des organisations autochtones. Le projet reflétait le mélange suivant de loyers et de revenus au sein d'un même bâtiment:

- 30% Logements abordables (revenus modiques).
- 50% Loyers indexés au revenu (plafond de revenu du logement)
- 20% Subvention importante

Les nouveaux projets peuvent être combinés avec un site à usage mixte ou des logements existants s'il s'agit d'un ensemble de logements locatifs distinct et exploité de manière indépendante.

Le **programme Rapid Response to Homelessness (RRH) a été lancé en 2017** en partenariat avec des fournisseurs de logements à but non lucratif, des autorités gouvernementales et des groupes communautaires. Le programme intègre l'utilisation de la construction modulaire pour accélérer la production. Les unités modulaires appartiendront à la Provincial Rental Housing Corporation (PRHC) sur un terrain mis à disposition par des partenaires du programme.

Building BC: Supportive Housing Fund a été

mis en place par la province à la suite du succès du programme RRH, avec un investissement de 1,2 milliard sur 10 ans pour fournir 2 500 nouveaux logements avec des services de soutien 24/7 pour les personnes sans domicile fixe ou à risque de le devenir. BC Housing est le chef de file de ces projets en partenariat avec des fournisseurs de logements à but non lucratif, des autorités gouvernementales et des groupes communautaires. Les bâtiments et le terrain sont la propriété de la PRHC.

The HousingHub est **une initiative** de BC Housing qui vise à identifier et promouvoir des approches innovantes pour créer des logements abordables destinés aux ménages à revenus moyens. En tirant parti de l'expertise du personnel de BC Housing, The HousingHub constituera un carrefour permettant aux partenaires communautaires et à l'industrie privée de collaborer au développement de nouvelles constructions ou au redéveloppement de sites existants à des fins de logement abordable.

Gouvernement fédéral

Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est une société d'État fédérale créée en 1946. La SCHL est chargée de mettre en œuvre la plupart des initiatives prévues dans le cadre de la **Stratégie nationale sur le logement**, annoncée en novembre 2017. Les initiatives ont débuté en 2018 et continueront d'être introduites dans les années à venir. Voici les principales sources de financement créées dans le cadre de la Stratégie nationale sur le logement et facilitées par la SCHL.

Le **Fonds national de co-investissement pour le logement** comporte **deux volets**: Le volet «construction de logements» pour les nouveaux logements et le volet «réparation et rénovation de logements» pour réparer ou rénover le parc de logements sociaux existant. Ce fonds fournit des prêts à faible taux d'intérêt ou des contributions

financières pour soutenir et développer des logements abordables à revenus mixtes, à occupation mixte et à usage mixte. Ces logements doivent être économes en énergie, accessibles et socialement inclusifs. Les projets qui soutiennent les partenariats entre les gouvernements, les organisations à but non lucratif, le secteur privé et d'autres acteurs pour faire fructifier l'investissement fédéral seront prioritaires.

Dans ce volet, **L'Initiative de maisons d'hébergement et de logements de transition pour les femmes et les enfants fuyant la violence** vise à soutenir la construction, la rénovation ou la réparation de lits et d'unités d'hébergement pour les femmes et leurs enfants.

L'Initiative de maisons d'hébergement et de logements de transition pour les Autochtones est un **fonds de 724,1 millions** destiné à élargir l'aide apportée aux femmes, aux enfants et aux personnes 2ELBGTQIA+ autochtones qui fuient la VFG. Le fonds soutient la construction de maisons d'hébergement et de transition partout au Canada.

L'Initiative pour la création rapide de logements a été **lancée** pour construire de nouvelles unités de logement permanent à prix abordable pour les personnes et les populations vulnérables et ciblées dans le cadre de la Stratégie nationale sur le logement. 25% des fonds sont consacrés à des projets de logements abordables destinés aux femmes.

Le **Fonds d'innovation pour le logement abordable** a été **lancé** en septembre 2016 et vise à encourager de nouveaux modèles de financement et des techniques de construction innovantes dans le secteur du logement abordable. Les projets éligibles au fonds comprennent l'accession à la propriété, les modèles de rénovation et les projets locatifs abordables. La SCHL examine les candidatures en ligne et les annonces de financement sont publiées tous les trimestres.

L'Initiative des terrains fédéraux est un fonds de 200 millions qui **appuie la cession** de terrains et de bâtiments fédéraux excédentaires à des promoteurs éligibles, à un prix réduit ou gratuitement, afin qu'ils soient redéveloppés ou rénovés en vue de la construction de logements abordables.

Le **Financement initial** fournit une **aide financière** pour soutenir des activités qui facilitent la création de nouveaux logements abordables et aident les projets existants à demeurer viables et abordables. Le financement initial est disponible sous la forme d'une contribution non remboursable d'un montant maximum de 50 000\$. Des fonds additionnels peuvent être mis à disposition sous la forme d'un prêt sans intérêt d'un montant maximum de 200 000\$. Le financement initial peut couvrir les coûts indirects encourus lors des phases de proposition et de développement d'un projet d'au moins 5 logements.

Le **Financement pour la préparation de projets (FPP) – Premières nations** **fournit des** prêts remboursables sans intérêt pour faciliter le développement de logements abordables. Les prêts aident à couvrir les dépenses initiales encourues au cours du processus d'élaboration d'une proposition de projet de logement abordable.

Fédération des municipalités canadiennes

La **Fédération canadienne des municipalités** (FCM) est un groupe de défense des intérêts des municipalités locales au palier fédéral. Par l'intermédiaire du Fonds municipal vert, la FCM offre des subventions aux projets de logements abordables pour les essais environnementaux initiaux des propositions de projets.

Conseils pour les propositions de financement

Lorsque vous sollicitez un financement public ou une subvention, il est probable que des lignes directrices spécifiques s'appliquent à chaque source. Il faut cependant réfléchir à des questions clés concernant le projet et les partenaires dans la préparation des demandes de financement:

- Quel est l'objectif du projet de logement?
- Est-ce que les bailleurs de fonds partagent ces objectifs?
- Quels sont les critères de sélection des bailleurs de fonds?
- Des contacts préliminaires ont-ils été pris avec ces bailleurs de fonds?
- Qui sont les alliés communautaires actuels ou éventuels?
- Quel est le type de financement disponible (capital uniquement ou fonctionnement) et existe-t-il un financement permanent du fonctionnement?
- Quel est le calendrier du financement et le projet peut-il être réalisé dans ce délai?

Dans l'ensemble, une bonne proposition présente les caractéristiques suivantes:

- Brève et précise
- Langage clair et concis
- Voix active
- Phrases simples et paragraphes courts
- Éviter le jargon, sauf s'il est familier au bailleur de fonds

Ciblée et réaliste: La proposition elle-même doit être à la fois ciblée et réaliste. Un seul projet de logement ne peut répondre à tous les besoins de la communauté. La proposition doit être étayée par des recherches et des données et adaptée pour refléter les besoins de la population de locataires visée.

Objectifs mesurables: Des objectifs clairs et mesurables pour le projet doivent également figurer dans une proposition. Une proposition doit avoir des objectifs clairs, convenus et mesurables.

Évaluation interne de l'adéquation du financement: Il est utile de poser des questions en interne lors de la recherche de partenaires financiers pour s'assurer que les objectifs seront soutenus. Quel degré de compromis sur les objectifs du projet sera envisagé pour obtenir le financement?

Partenariats avec les développeurs

Les paragraphes suivants expliquent comment un promoteur à but lucratif peut soutenir le développement de logements abordables et comment un fournisseur de logements à but non lucratif peut être un atout pour les promoteurs.

L'un des moyens pour les promoteurs de rendre un projet financièrement réalisable est d'augmenter la quantité d'espace vendable qu'ils construisent sur le terrain disponible. Cette augmentation de la densité implique un rezonage par la municipalité, qui exige en retour une «contribution d'équipement communautaire» (CEC) de la part du promoteur. Souvent, la CEC est une contribution en espèces aux caisses de la ville, égale à un certain pourcentage de l'augmentation de la valeur créée par le changement de zonage.

Pour plus d'informations sur les partenariats avec des promoteurs pour des projets de logements abordables, la BCNPHA propose un [Guide to Navigating Non-Profit Partnerships with Developers in Mixed-Tenure Developments](#).

Partenaires du logement abordable et leurs rôles

Les grandes catégories de rôles qui peuvent composer l'équipe de développement sont les suivantes:

- Propriétaire du projet
- Direction et personnel
- Bailleurs de fonds et agences de financement
- Partenaires de soutien
- Consultants
- Entrepreneurs

Ces rôles sont abordés à l'Étape 3: L'équipe de développement. Voici une liste plus détaillée de consultants et d'entrepreneurs qui pourraient faire partie d'un projet de développement.

Gestionnaire en développement responsable de la coordination et de la gestion du projet. Les responsabilités varient en fonction de la méthode de passation choisie.

Consultant principal / conception (architecte ou ingénieur dans les projets d'assainissement) dirige généralement la phase de conception et administre le contrat de construction. Il s'agit généralement d'une architecte; toutefois, dans le cas de projets de rénovation, un ingénieur peut remplir ce rôle. Les consultants sont chargés de préparer les plans de conception, les dessins de construction et les spécifications, et d'en certifier la conformité. De nombreux autres consultants impliqués dans un projet de développement ou de redéveloppement relèvent pour la plupart du consultant principal.

Consultant en évaluation environnementale évalue la présence de polluants sur le chantier, et détermine les mesures à prendre pour remédier aux risques éventuels.

Évaluateur du marché immobilier s'assure que la valeur attribuée au site de construction est exacte.

Ingénieur géotechnicien évalue le sol sous le site de construction proposé, détermine s'il peut supporter le type de structure prévu et recommande des mesures d'atténuation.

Consultant en enveloppe du bâtiment s'assure que l'enveloppe du bâtiment est conforme aux normes du code du bâtiment en vigueur et qu'elle est adaptée aux conditions climatiques locales.

Consultant en durabilité (ou Leadership in Energy and Environmental Design (LEED(c))) aide à concevoir un bâtiment durable en termes d'efficacité énergétique, d'impact environnemental et d'environnement intérieur sain. Cette personne contribue à déterminer quoi, quand et comment répondre aux exigences de conformité LEED et à sélectionner les bons crédits LEED pour atteindre les objectifs du projet.

Ingénieur en structure prépare une conception détaillée de la structure du bâtiment.

Ingénieur mécanicien prépare une conception détaillée des systèmes de plomberie, chauffage et ventilation du bâtiment.

Ingénieur électricien prépare une conception détaillée des éléments électriques du bâtiment.

Architecte paysagiste prépare un plan détaillé pour les terrains du site de construction.

Architecte d'intérieur travaille avec l'architecte pour concevoir des espaces intérieurs qui remplissent au mieux la fonction pour laquelle ils ont été conçus. Au fur et à mesure de l'avancement du projet, l'architecte d'intérieur s'occupera également de la décoration, en recommandant des meubles, de la peinture et d'autres finitions.

Consultant en code s'assure que tous les éléments de la conception sont conformes aux codes du bâtiment en vigueur.

Consultant en coûts ou métreur analyse le budget de construction en le comparant à des projets similaires dans le secteur.

Entrepreneur général responsable de la fourniture de tous les matériaux, de la main-d'œuvre, de l'équipement et des services nécessaires à la construction du projet. L'entrepreneur général engage des sous-traitants spécialisés pour effectuer tout ou partie des travaux de construction. Les responsabilités peuvent inclure la demande de permis de construire, la sécurisation de la propriété, la fourniture de services publics temporaires sur le site, la gestion du personnel sur le site, la supervision de l'arpentage et de l'ingénierie du site, l'élimination ou le recyclage des déchets de construction, le suivi des calendriers et des flux de trésorerie, et la tenue de registres précis.

Promoteur entreprise qui améliore un terrain brut et prend des dispositions pour les services publics et les services essentiels afin de vendre des parcelles de terrain subdivisées ou de construire des structures destinées à la location ou à la vente. Un promoteur du secteur privé peut être le partenaire d'une société de logement à but non lucratif dans un projet de logement abordable.

Gestion de la construction comprend deux services distincts: les conseils préalables à l'appel d'offres et la gestion du processus de construction. Dans certains cas, le directeur de la construction peut également devenir l'entrepreneur général du projet.



Faisabilité financière

L'évaluation de la faisabilité financière d'un projet est un élément fondamental du processus de développement.

Facteurs affectant la faisabilité

Les facteurs clés qui contribuent à la faisabilité financière d'un projet de logement abordable sont les suivants.

Fonds propres

Comme pour l'achat d'un bien immobilier privé, plus l'acompte versé pour l'achat de logements abordables est important, moins il faudra emprunter et moins les versements hypothécaires seront élevés. Les différents types de fonds propres sont les suivants:

- **Argent liquide:** Capital non affecté ou fonds de réserve qui ne sont pas limités par le gouvernement ou d'autres bailleurs de fonds et qui peuvent être consacrés au projet.
- **Terrain:** Un site approprié appartenant au fournisseur de logements ou à une entité prête à le donner ou à l'offrir à un prix qui rendrait le projet proposé abordable.
- **Subventions, dons et cadeaux:** Contributions financières ou en nature provenant de diverses sources, dont certaines peuvent être déjà collectées ou engagées. L'évaluation de la faisabilité financière déterminera si ce montant est adéquat ou s'il deviendra un objectif de collecte de fonds. Les contributions en nature doivent avoir une valeur nette. Par exemple, si l'acceptation d'un don de temps ou de matériel coûte plus cher que ce que l'on économiserait en l'achetant, il ne vaut peut-être pas la peine de l'accepter. En outre, les organisations caritatives peuvent être en mesure de remettre un reçu fiscal pour les contributions en nature et doivent se conformer aux règles de l'ARC en la matière.

- **Frais de développement (FD), Concessions:** Il s'agit des taxes municipales et régionales imposées au développement résidentiel dans une ville ou une région. L'exonération de ces frais est une démonstration claire de l'engagement des autorités locales et régionales en faveur de logements abordables pour les personnes à revenu faible ou modéré. Ce volet doit être négocié et nécessite généralement la conclusion d'un accord de logement par lequel l'accessibilité à long terme est engagée.

Coûts du terrain et de la construction

Ce sont les coûts les plus importants du **budget d'investissement** qui auront un impact important sur le montant des fonds propres et des financements nécessaires. Il importe de noter qu'il y a peu de possibilités d'économies dans les coûts de construction, en raison des taux de marché de la main-d'œuvre et des matériaux.

Calendrier de développement

Il importe d'établir un calendrier réaliste dès le début du processus de conception, car les retards peuvent être coûteux, tant en temps supplémentaire pour le personnel et les consultants qu'en frais d'intérêt, de services publics et d'assurance pendant la phase de développement.

Financement et taux hypothécaires

Pour les projets qui ne sont pas entièrement financés, une hypothèque à long terme sera contractée. Les taux de financement peuvent avoir un impact important sur le montant total nécessaire pour les coûts d'investissement et d'exploitation.

Commercialisation et tendances

En fonction de la structure de financement, de nombreux projets de logements abordables devront inclure des unités louées au prix du marché afin de compenser les loyers peu élevés pour les ménages à faibles revenus. Si c'est le cas, le projet de logement devra entrer en concurrence avec le secteur privé et être soumis aux forces du marché. Une connaissance des tendances du marché peut être un atout.

Revenus et coûts d'exploitation

Un projet de logement abordable doit générer suffisamment de revenus pour couvrir toutes les dépenses d'exploitation et disposer d'un excédent pour couvrir les paiements hypothécaires. Le prêteur s'attend à ce que l'excédent soit supérieur de 10 à 20% aux paiements hypothécaires sur le montant à emprunter. Cet excédent est appelé ratio de couverture de la dette (RCD).

Expertise organisationnelle

Ce facteur est difficile à chiffrer mais peut avoir un impact significatif sur la faisabilité financière. L'apprentissage en cours de projet prend du temps et de précieuses ressources. Pour les novices en matière de développement, il est préférable de contacter des gens qui ont de l'expérience pour obtenir de l'aide. Il est toujours utile et rassurant de parler à quelqu'un qui est déjà passé par là. Nous vous suggérons de commencer à créer un réseau de personnes et d'organisations ayant une expertise dès le début du processus de développement.

Calcul de la faisabilité financière

Les calculs suivants permettent de déterminer la faisabilité financière. Ces chiffres seront modifiés à plusieurs reprises tout au long du développement. Il est toutefois important d'être aussi détaillé dans l'estimation des coûts initiaux afin d'éviter des changements majeurs dans le plan du projet.

1. Calculez le montant qui sera emprunté en **soustrayant** les **fonds propres** connus des **coûts d'investissement**¹⁵ estimés. Ce chiffre reflétera le **budget d'investissement** du projet et déterminera le montant du financement nécessaire (voir ci-dessous la section consacrée à la budgétisation des projets de logement abordable).

**Coûts en capital – Fonds propres
= Financement nécessaire**

2. Déterminez le montant du loyer et des autres frais qui seront facturés et estimez le total des **recettes d'exploitation annuelles**.
3. Élaborer un **budget d'exploitation** prévisionnel (voir Budgétisation des projets de logement abordable ci-dessous) pour déterminer les dépenses d'exploitation annuelles, y compris tous les coûts de logement et de services (à l'exclusion des paiements hypothécaires).
4. La SCHL et les autres prêteurs recherchent un RDC de 1,1 ou 1,2, ce qui signifie que le revenu net couvre le montant de la dette à plus de 100%. Pour déterminer le montant disponible pour le **ratio de couverture de la dette (RCD)**, il faut d'abord calculer le **revenu net d'exploitation (RNE)** en soustrayant les dépenses des recettes. Il faut ensuite soustraire 10% ou 20% du revenu net d'exploitation.

**Recettes - Dépenses = RNE
RNE - 10% ou 20% = RCD**

5. Pour être réalisable, le montant annuel du capital et des intérêts doit être égal ou inférieur au montant disponible pour le RCD. Si cette équation donne un chiffre qui n'est pas réalisable, il peut être nécessaire d'augmenter les fonds propres, de réduire les coûts d'exploitation, d'augmenter les loyers ou de réduire les coûts d'investissement.

¹⁵ L'estimation la plus précise sera donnée par le constructeur, qui travaille sur plusieurs projets à la fois et qui sera en mesure de prévoir les coûts sur la base de projets et d'offres similaires. Pour qu'un constructeur puisse prévoir les coûts, il aura également besoin des plans et des spécifications de l'architecte

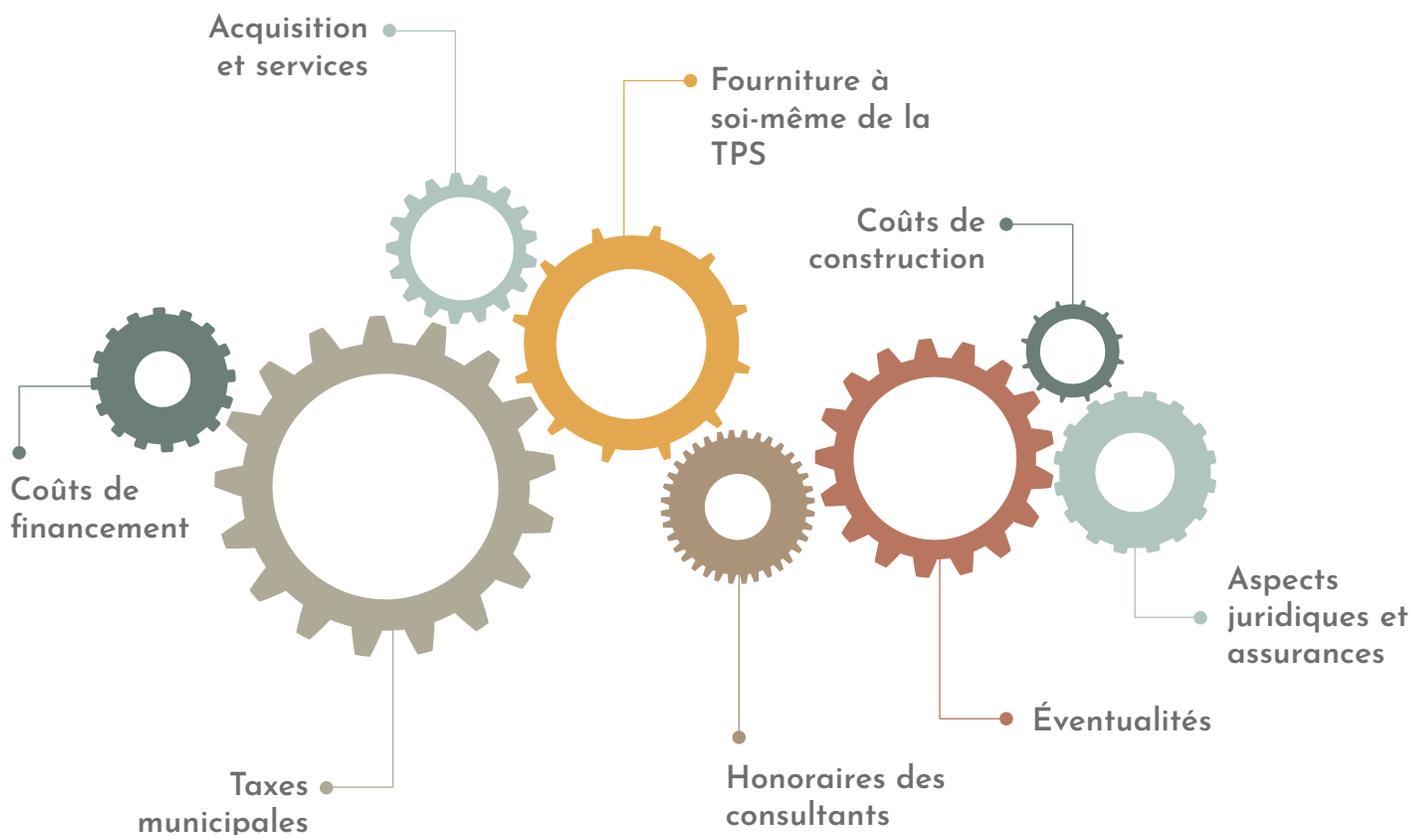
Budgétisation des projets de logement abordable

Vous trouverez ci-dessous les principales considérations à prendre en compte lors de l'estimation et de la finalisation des budgets d'investissement et de fonctionnement pour les projets de logements abordables. Les estimations vont servir à calculer la faisabilité financière.

Budget d'investissement

Le budget d'investissement détaille tous les coûts liés à la construction d'un projet de logement abordable et détermine le montant net qui sera nécessaire après la prise en compte des apports de fonds propres. Le premier budget d'investissement sera préliminaire, car les détails sont limités dans les premières étapes du développement. Au fur à mesure de l'avancement du projet, les **estimations de coûts** deviendront plus précises. Pour faciliter l'élaboration du budget d'investissement, BC Housing a mis à disposition la ressource [Social Housing Cost Target Framework](#). Bien qu'il ne s'agisse pas d'un document spécifique à la Colombie-Britannique, l'Alberta Rural Development Network propose également un [Step-by-Step Guide to Developing Affordable Housing](#), qui contient des ressources utiles en matière de budgétisation.

Pour déterminer ce que le budget d'investissement devra prendre en compte, voici une ventilation des coûts liés à la construction de logements abordables en Colombie-Britannique.



Acquisition et services

Il s'agit des coûts encourus pour acquérir la propriété et mettre en place les services nécessaires à la réalisation d'un projet résidentiel. Lors du calcul du budget d'investissement, il convient d'inclure la valeur du terrain, même s'il s'agit d'un don. Cela montre la valeur réelle du développement; la valeur du terrain sera déduite lors de l'établissement de la liste des apports de fonds propres. Cette catégorie comprend un certain nombre de coûts liés à l'acquisition du site:

- Des études de site, telles que:
 - Évaluation environnementale
 - Études géotechniques
 - Essais sur l'amiante
 - Surveillance des vibrations
 - Étude topographique
- Évaluations de marché
- Ameublement
- Assurance des constructeurs
- Modélisation énergétique
- Taxe de transfert de propriété
- Impôts fonciers
- Frais juridiques
- Autres coûts liés à la préparation du site en vue de son développement, y compris:
 - Taxes municipales
 - Environnement
 - Raccordement des services publics
 - Routes et trottoirs

Taxes municipales

Les taxes municipales peuvent comprendre

- Taxe de développement ou DCC
- Demandes de rezonage
- Permis d'aménagement et de construire

La plupart des municipalités perçoivent une taxe sur les coûts de développement (TCD) ou un prélèvement pour les nouveaux développements résidentiels pour compenser les coûts liés à la

fourniture de services locaux et d'équipements supplémentaires pour les nouveaux résidents. S'il est question de rezonage, la municipalité percevra une taxe pour la demande. La municipalité percevra également des redevances pour les permis de construction et d'aménagement, et d'autres redevances. Toutes ces taxes varient considérablement d'une municipalité à l'autre et les montants peuvent être obtenus auprès du service d'urbanisme de la municipalité.

Honoraires des consultants

Comme nous l'avons vu, les nombreux consultants perçoivent des honoraires. Dans les premières phases du budget d'investissement, ces honoraires peuvent être estimés sur la base d'un pourcentage des coûts de construction. Au fur à mesure que les consultants sont embauchés et leurs honoraires connus, les lignes budgétaires sont ajustées. Les honoraires des consultants en développement sont également inclus dans cette catégorie budgétaire.

Coûts de construction

Il est possible d'estimer les coûts de construction même avec des informations très préliminaires. Le nombre de logements projetés permet de calculer un nombre approximatif de pieds carrés, qui est ensuite multiplié par le coût de construction actuel par pied carré de la forme particulière de bâtiment prévue.

Par exemple:

Un projet de 40 logements composé de 25 unités d'une chambre à coucher de 500 pieds carrés et de 15 unités de deux chambres à coucher de 700 pieds carrés totaliserait 23 000 pieds carrés d'espace habitable. Ajoutez à cela un pourcentage pour la circulation¹⁵ (généralement 15 à 20%) et un espace d'agrément supplémentaire (en fonction du programme prévu), soit, dans cet exemple, 1 500 pieds carrés. Multipliez le total de 28 500 pieds carrés par le coût de construction actuel pour obtenir une estimation très approximative de la ligne budgétaire.

Coûts de financement

À moins que le projet soit entièrement financé ou que tous les fonds propres soient réunis pour éviter une hypothèque, les propriétaires vont emprunter un financement provisoire pendant la phase de développement. Dans un premier temps, cela peut prendre la forme d'une proposition de financement de développement de la SCHL ou de BC Housing (ou des deux), qui devient exigible lorsque la construction commence. Il peut également y avoir des frais et des primes d'assurance pour le prêt hypothécaire.

Aspects juridiques et assurances

Des conseils juridiques seront nécessaires tout au long du projet, ainsi qu'une assurance responsabilité civile. Une fois la construction commencée, il faudra souscrire une assurance «en cours de construction», qui est plus onéreuse que l'assurance d'un bien inoccupé.

Fourniture à soi-même de la TPS

En vertu de cette règle de l'Agence du revenu du Canada, les promoteurs qui construisent pour leur propre usage (comme une société sans but lucratif qui développe des logements locatifs) doivent payer la TPS sur la juste valeur marchande du bien locatif.

Éventualités

Plus le budget d'investissement est préliminaire, plus il faut prévoir d'imprévus. Il est recommandé de prévoir une marge de sécurité de 10% lorsque les estimations sont approximatives. Une fois les plans définitifs achevés, la provision peut être réduite à la moitié de ce montant, puis à 1 ou 2% une fois le contrat de construction conclu.

¹⁵ Il s'agit de la manière dont les personnes se déplacent dans un espace et interagissent avec lui. .



Budget de fonctionnement

Le budget de fonctionnement prévoit les recettes et les dépenses d'un projet de logement abordable et détermine si les liquidités sont suffisantes. Pour les fournisseurs qui gèrent déjà des logements abordables, leur budget de fonctionnement actuel peut servir de modèle pour fonder les estimations relatives à la nouvelle construction. Autrement, il est recommandé de contacter une société de logement à but non lucratif qui gère un projet similaire pour obtenir des conseils.

Voici des points à prendre en compte lors de l'estimation du budget de fonctionnement. Comme pour le budget d'investissement, plus on en sait sur le bâtiment et les programmes qui seront développés, plus l'estimation est précise.

Recettes

Pour assurer la faisabilité financière d'un projet, il faudra déterminer des niveaux de loyers abordables, mais permettant de financer les opérations. Même avec des subventions publiques, certains bâtiments peuvent nécessiter une partie des loyers au niveau du marché afin de générer suffisamment de revenus pour couvrir les frais d'exploitation. Les accords d'exploitation avec BC Housing établissent des loyers basés sur l'accord d'exploitation et le budget, qui peut inclure des loyers au niveau du marché ou des unités à loyer indexé sur le revenu (LIR).

Le LIR tient compte de multiples facteurs, y compris les revenus et les actifs. Pour en savoir plus sur le processus, veuillez consulter le [guide sur le calcul des loyers](#) de BC Housing. Les autres méthodes de détermination du caractère abordable sont les suivantes.

Selon les besoins essentiels en matière de logement, l'«accessibilité» est définie comme des coûts de logement inférieurs à 30% du revenu du ménage. Par exemple:

For example:

Revenu	Loyer abordable (revenu annuel du ménage x 30% / 12 mois)
20 000\$	500\$ par mois
30 000\$	750 00\$ par mois
40 000\$	1 000\$ par mois

Par ailleurs, de nombreux fournisseurs de logements abordables déterminent le loyer en se basant sur les tarifs moyens du marché privé, et en réduisant ce montant d'un certain pourcentage.

Par exemple:

Loyer moyen du marché privé (MP)	Pourcentage du MP	Loyer abordable par mois
1 200\$	80%	960\$
1 200\$	70%	840\$
1 200\$	65%	780\$

Autres recettes

Il existe d'autres types de recettes, mais moins importantes que les revenus locatifs.

Notamment:

- Intérêts sur les fonds d'exploitation et réserves
- Recettes de buanderie (service de buanderie aux frais des locataires)
- Frais de stationnement, qui peuvent être facturés en plus du loyer
- Espace commercial, si le bâtiment comprend un espace commercial ou de vente au détail

Dépenses

Taxes et assurances

Les impôts fonciers¹⁶ constituent une dépense, à moins que la municipalité ne s'engage à y renoncer ou à les annuler. Un agent d'assurance peut fournir une estimation de l'assurance des biens et de la responsabilité civile.

Entretien et réparations

Ce poste couvre tous les coûts d'entretien des biens, y compris l'entretien extérieur des bâtiments (entretien général), l'entretien des terrains (équipement des terrains, aménagement paysager, matériaux et fournitures, déneigement/salage, etc.) et l'entretien intérieur (ascenseurs, chauffage et ventilation, lutte contre les parasites et autres travaux d'entretien intérieur des bâtiments, y compris les frais de conciergerie pour les parties communes et les logements). Il comprend également tous les contrats de service, les coûts de main-d'œuvre et la maintenance non récurrente.

Administration

L'administration comprend les salaires, l'équipement et les fournitures informatiques, le mobilier et l'équipement, la papeterie et les fournitures, les déplacements (à des fins administratives), les permis et licences, les adhésions et cotisations, les programmes de ressources humaines, les communications téléphoniques et de données, les frais de services bancaires, les évaluations, la sécurité, l'éducation et d'autres coûts administratifs divers et variés pour la composante logement du projet.

Les choix effectués au début des estimations du budget de fonctionnement peuvent avoir des effets à long terme. Il importe d'inclure des estimations adéquates pour les salaires du personnel afin de fournir un soutien adéquat aux locataires. Par exemple, il faut séparer les rôles

de gestion immobilière et de défense des intérêts des locataires afin d'éviter les tensions. Une fois le bâtiment occupé, on pourrait regretter le fait d'avoir prévu un budget pour qu'un seul membre du personnel assume les deux rôles dès le début. C'est une bonne pratique que d'examiner le budget administratif pour s'assurer de la prise en compte du personnel nécessaire

Services publics

Ce montant comprend tous les services publics du projet, y compris le chauffage, l'électricité, l'eau, les ordures et le recyclage, ainsi que les égouts.

Réserves de remplacement

Les réserves de remplacement sont constituées dans le but de remplacer les biens d'équipement sur la durée de vie d'un bâtiment et sont destinées à maintenir le bâtiment en bon état.

Pertes dues aux logements vacants

Il s'agit d'une provision destinée à couvrir toute perte due à la vacance de logements.

Coût des services

Si des services sont fournis, il y aura des dépenses liées à la fourniture de ces services. Voici quelques exemples de ces coûts:

- Personnel
- Services de ménage et de buanderie
- Services de restauration
- Fournitures de services de soutien
- Réserves de remplacement pour le mobilier et l'équipement liés au soutien

¹⁶ Les taxes foncières sont basées sur la valeur imposable du projet multipliée par le taux d'imposition local, qui peut être obtenu auprès de la municipalité.

Exploration des méthodes de passation de marchés

Les paragraphes suivants donnent un aperçu des principales méthodes de passation des marchés dans le secteur de la construction. Les différences entre les deux méthodes sont liées aux processus de décision et au niveau de contrôle que le propriétaire du projet exerce sur le processus de construction.

Conception Appel d'offres

Dans cette approche, l'architecte et l'équipe de conception créent un ensemble complet de dessins de conception (dessins de travail) et de spécifications. Un appel d'offres public ou un appel d'offres sélectif est lancé, toutes les offres sont comparées en termes de prix, de qualité et de calendrier, et la meilleure offre est retenue. Un contrat de construction est négocié avec le soumissionnaire sélectionné. Si toutes les offres sont plus élevées que prévu, il peut s'avérer nécessaire de revenir à la planche à dessin pour apporter des modifications afin de réduire les coûts de construction. Cette méthode de passation est recommandée pour une équipe de développement expérimentée, car les dessins d'exécution doivent être précis pour éviter les surprises.

Conception/construction (clé en main)

Également connue sous le nom de «clé en main», cette approche implique un promoteur qui possède ou contrôle le site, passe un contrat avec les consultants en conception et propose un prix fixe, généralement avant d'avoir terminé la conception et le cahier des charges. Si le risque est moindre avec cette méthode, les propriétaires ont moins de contrôle sur le produit final. Cependant, ce type de construction convient aux projets dont les délais et les budgets sont très limités, car le coût est convenu d'avance.

Gestion de la construction

Cette méthode consiste à engager un gestionnaire de la construction dès le début du processus de développement. Cette méthode est idéale pour les équipes qui débutent dans le domaine, car le gestionnaire travaillera avec le propriétaire,

le fournisseur de logements et les consultants en conception pour garantir des plans et des spécifications pratiques et efficaces. Le gestionnaire a généralement de l'expérience dans le domaine de la construction et peut mettre cette expérience au service du projet.

Il existe deux types de gestionnaires de construction:

Gestionnaire de la construction en tant qu'agent:

Cette méthode de passation implique deux services distincts:

- **Conseils avant l'appel d'offres** Moyennant une rémunération convenue, le gestionnaire de construction joue un rôle de conseiller avant la construction. Cela implique généralement des conseils en matière de planification, de budgétisation, d'estimation des coûts et de constructibilité au cours des phases de planification et de conception.
- **Gestion de la construction** Responsable de l'appel d'offres pour tous les travaux de construction auprès des différents corps de métier et de l'administration du projet.

Gestionnaire de construction à risque:

Dans cette méthode, le propriétaire ne signe les contrats qu'avec l'équipe de conception et le gestionnaire. Le gestionnaire passe des contrats avec tous les sous-traitants et fournisseurs. Il s'agit d'une méthode hybride, impliquant l'approche de la gestion de la construction avec des conseils préalables à l'appel d'offres, et l'appel d'offres pour les travaux de construction. Cependant, une fois les appels d'offres terminés, le contrat transformera le gestionnaire en entrepreneur général sous la forme d'un contrat à prix fixe.

Liste de contrôle de l'occupation et tâches post-construction

Liste de contrôle de l'occupation

Bâtiment

- Obtention de l'achèvement substantiel par l'architecte
- Obtention du permis d'occupation auprès de la municipalité
- S'assurer que les critères de l'inspection des bâtiments sont respectés
- Souscrire une assurance des biens et de la responsabilité civile
- Date d'ajustement des intérêts déterminée par le prêteur

Locataires

- Personnel compétent disponible le jour de l'emménagement
- Contrat de location signé par chaque locataire
- Collecter les dépôts de garantie, le premier mois de loyer et les cautions pour animaux de compagnie, le cas échéant, auprès de chaque locataire
- Inspection complète et formulaire d'inspection de l'état pour chaque unité
- S'assurer que tous les locataires disposent des informations nécessaires à l'emménagement, telles que la date et l'heure

Post-occupation

- Remédier aux éventuelles lacunes de l'architecte
- Conserver les plans conformes à l'exécution dans un endroit sûr
- Établir un tableau des garanties et des sûretés

Lacunes

L'architecte procède à une inspection complète du bâtiment et dresse une liste des lacunes avant de déclarer l'achèvement substantiel. La liste des lacunes identifie tous les éléments mineurs et majeurs qui n'ont pas été réalisés ou qui ne sont pas conformes aux spécifications. Souvent, les problèmes seront réglés pendant que la locataire vit dans le logement. Il faut donc l'informer que les travaux auront lieu après son emménagement. Il est recommandé qu'un membre du personnel opérationnel accompagne l'architecte lors de cette inspection. L'architecte évalue le coût de la correction des défauts et calcule une retenue sur le paiement final de l'entrepreneur général, qui sera versée au fur et à mesure de l'achèvement des travaux.

Dessins conformes à l'exécution

Obtenir une copie des dessins conformes à l'exécution pour faciliter les travaux de réparation ou d'assainissement futurs et les fournir aux corps de métiers si nécessaire.

Garanties

Les garanties doivent être notées afin de s'assurer qu'elles ne sont pas annulées accidentellement par l'exécution de travaux non autorisés. Ces calendriers sont d'excellentes sources d'information sur lesquelles s'appuient les plans d'entretien des biens immobiliers. Conserver toutes les garanties des appareils dans des dossiers actifs, afin de s'assurer qu'ils ne sont pas remplacés avant la fin de la période de garantie.

Conclusion

Le projet Keys to Home de la BCSTH se concentre sur le renforcement des capacités par la formation et le soutien organisationnel aux membres qui s'apprêtent à élargir leur mandat en passant de l'hébergement temporaire de femmes et d'enfants exposés à la violence, à la fourniture de logements sécuritaires à long terme en tant que fournisseurs de logements communautaires. Cette trousse à outils est conçue pour accroître les connaissances, les capacités et les ressources disponibles pour les membres de la BCSTH qui s'engagent dans cette transition vers des logements à long terme.

Le processus de développement présenté dans cette trousse est une vue d'ensemble. Chaque organisation et chaque communauté vivra ce processus différemment. Pour toute question concernant la trousse ou si vous avez besoin d'un soutien additionnel, veuillez contacter la **BC Society of Transition Houses**.

Que vous soyez gestionnaire, propriétaire, partenaire communautaire ou que vous militiez en faveur des personnes à la recherche d'un logement, la BCSTH remercie ses membres pour tout le travail important qu'elles accomplissent.

**L'accès au
logement change
la vie et souvent,
sauve des vies.**



BC Society of
Transition Houses