



WOMEN'S
SHELTERS
CANADA | HÉBERGEMENT
FEMMES
CANADA

Série de webinaires sur l'introduction au processus de développement

Partie 1: Faisabilité

Le 16 mai 2024

Kyla Tanner

Gestionnaire développement
de projets, HFC

Amanda Owens

Directrice générale,
'Ksan Society

Megan Golfetto

Coordinatrice de
projet, HFC

Objectifs d'apprentissage des webinaires



Initiation au processus de développement



Comprendre les étapes de la construction (ou rénovation) d'un nouveau bâtiment



Explorer les rôles que vont jouer diverses personnes dans le processus

Aperçu de la série de webinaires

INTRODUCTION

FAISABILITÉ

CONCEPTION ET
DÉVELOPPEMENT

CONSTRUCTION

OPÉRATIONS

01  **Partie 1: Faisabilité**

02  **Partie 2: Conception et développement**

03  **Partie 3: Construction et opérations**

Partie 1: Faisabilité

Table des matières

01 Présentation de HFC et du projet Nouvelles constructions MH2

02 Aperçu du processus de développement

03 Q&R

04 Première phase: Faisabilité

05 Q&R

06 'Ksan Society

INTRODUCTION

Q&R

FAISABILITÉ

Q&R

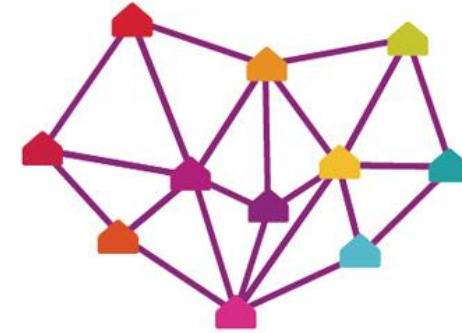
'KSAN SOCIETY

Q&R

INTRODUCTION

Hébergement femmes Canada (HFC) est un réseau de 16 associations provinciales et territoriales représentant plus de 600 maisons d'hébergement au Canada.

HFC présente une voix unifiée en faveur d'un changement systémique visant à mettre fin à la violence faite aux femmes, tout en assurant un leadership en matière de collaboration et d'échange de connaissances entre les maisons d'hébergement de tout le pays.



Hébergement femmes Canada

Projet Nouvelles constructions MH2

Contexte

- Le rapport 2020 d'HFC sur les MH2 indique qu'il y a moins de maisons de deuxième étape que de MH d'urgence
- Augmentation du nombre de refus dans les MH d'urgence, diminution du nombre de logements abordables, d'où la nécessité d'augmenter le nombre de logis de deuxième étape
- Nous soutenons les MH dans le cadre des processus complexes de développement et de financement
- Lancement en septembre 2022
- Financé par la Slight Family Foundation
 - 2 millions de dollars sur quatre ans (2022-2026)



Projet Nouvelles constructions MH2

Sondage et manifestation d'intérêt

Nous avons lancé un sondage en octobre 2022 pour annoncer l'initiative et mieux comprendre les projets de construction en cours ou prévus.

- plus de 100 réponses au sondage
 - 33 demandes ont été déposées dans le cadre de l'Initiative pour les maisons d'hébergement et les logements de transition pour femmes et enfants de la SCHL en 2022 (25 demandes n'ont pas été retenues)
- 28 soumissions de manifestations d'intérêt

Projet Nouvelles constructions MH2

Nos services

01

Connaissances et accompagnement

- Première réunion virtuelle et disponibilité pendant toute la durée du projet pour rencontres et discussions

02

Gestion de projet

- Évaluation de la faisabilité
- Réalisation d'une analyse financière
- Aide à l'élaboration des demandes de subventions
- Coordination de l'équipe de conception
- Soutien à la MH pour superviser la construction

Projet Nouvelles constructions MH2

Notre impact



Connaissance et accompagnement de plus de 30 MH



Services de gestion de projet pour trois MH



Soutien à 6 MH dans le cadre du troisième cycle de demandes au titre de l'Initiative pour la construction rapide de logements de la SCHL








Soutien actuel aux évaluations de faisabilité de 6 MH

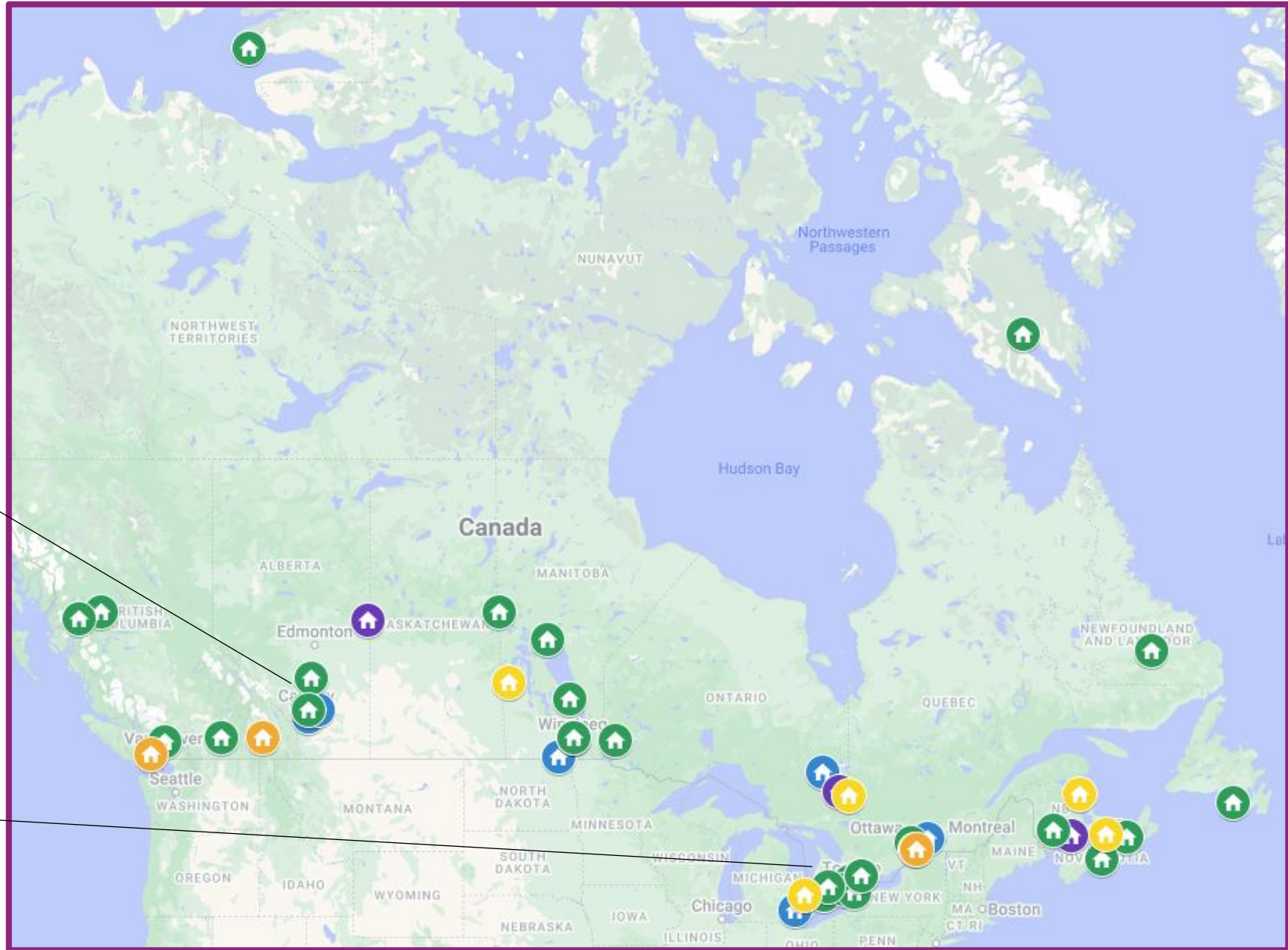
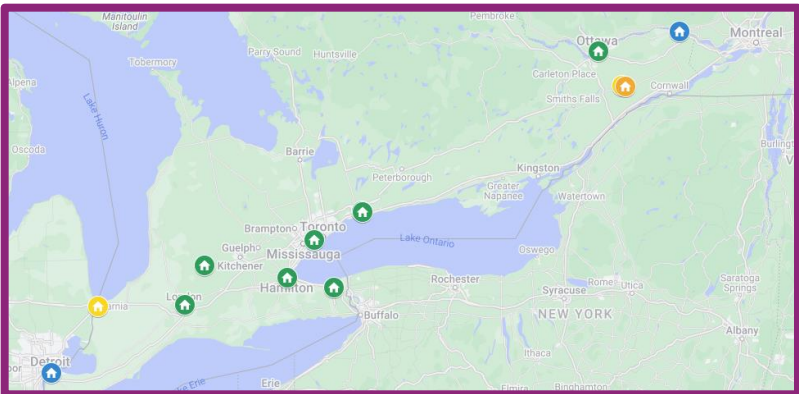
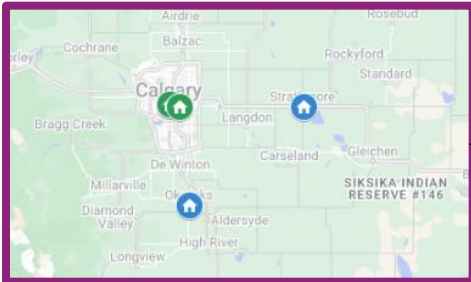


Soutien à 3 MH avec des demandes de Financement initial de la SCHL en 2024



Création de ressources, telles que ce webinaire

-  plus de 30 MH ont bénéficié de connaissances générales et de services d'accompagnement
-  2 MH bénéficient de services de gestion de projet
-  6 MH - Communauté de pratique
-  6 MH - Soutien à l'évaluation de faisabilité
-  3 MH – Soumission des demandes de Financement initial





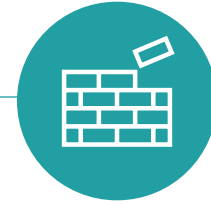
Faisabilité

- Définir la vision
- Déterminer la viabilité du projet



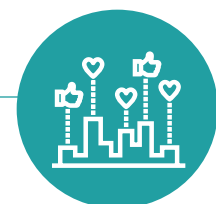
Conception et développement

- Créer un projet réalisable
- Assurer le financement
- Sécuriser les approbations



Construction

- Construire le bâtiment
- Préparer la location des logements



Opérations

- Installer les locataires
- Entretien du bâtiment

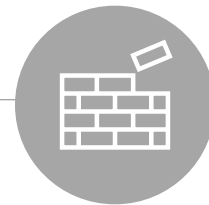
Aperçu du processus de développement



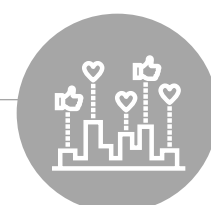
Faisabilité



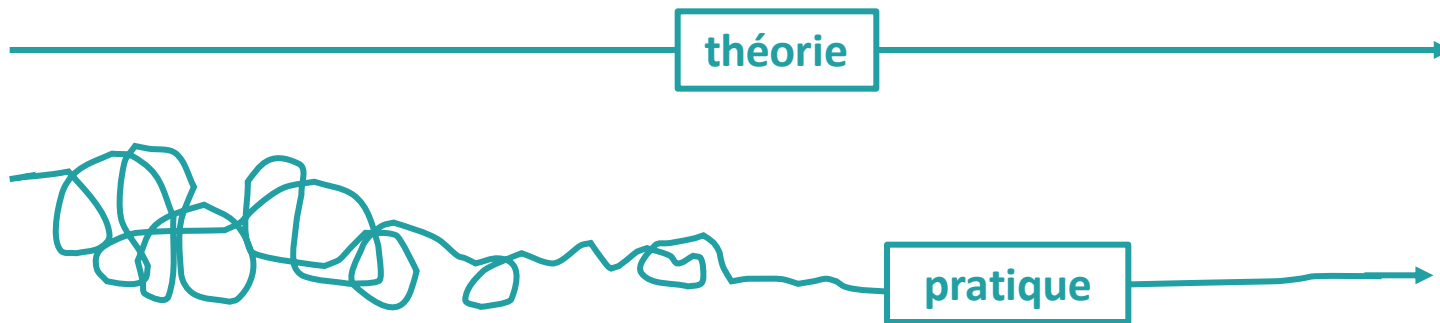
Conception et développement



Construction



Opérations



Aperçu du processus de développement

INTRODUCTION

Q&R

FAISABILITÉ

Q&R

'KSAN SOCIETY

Q&R

QUESTIONS?

INTRODUCTION

Q&R

FAISABILITÉ

Q&R

'KSAN SOCIETY

Q&R

FAISABILITÉ

Phase 1: Faisabilité

Vue d'ensemble

01

Objectif

- Définir la vision
- Déterminer la viabilité



02

Activités et composantes

- Lancement de l'idée
- Équipe de projet
- Évaluation des besoins
- Raffinement des idées / définition d'une vision
- Programme architectural
- Structure organisationnelle
- Sélection du site
- Design conceptuel
- Analyse financière préliminaire (pro forma)
- Approche initiale auprès de la communauté



03

Résultats

- Plan d'affaires / étude de faisabilité
- Contenu des premières demandes de financement pour couvrir les coûts de pré-développement (SCHL, FCM Planification, FCM Études)

Calendrier

Les délais dépendent du temps et des ressources que vous pouvez consacrer à la réalisation des activités et des composantes.

- Calendrier court: 4-6 mois
- Calendrier réaliste/moyen: 6-12 mois
- Certains cas: 1 an et plus

Vous ne pouvez pas passer à la phase 2: Conception et développement jusqu'à ce que vous ayez un projet viable.

Phase 1: Faisabilité

Idée initiale

Pourquoi êtes-vous ici aujourd'hui?

- Plus d'espace?
- Extension des services?
- Remplacer un bâtiment existant?



Phase 1: Faisabilité

Membres de l'équipe de projet

Veillez à désigner une personne contact / responsable. Cette personne sera la porte-parole du projet.

Envisagez d'inclure:

- 1-2 membres du personnel
- 2-3 membres du conseil d'administration et/ou un comité de développement
 - Préciser clairement quelles sont les décisions prises par le conseil d'administration, le comité ou le personnel
 - Envisager la création d'un mandat pour tout comité créé pour superviser la mise en place du projet



**Votre organisation
- Propriétaire du
projet**

Phase 1: Faisabilité

Membres de l'équipe de projet

Gestionnaire de projet:

- Dirige votre organisation dans l'élaboration d'une vision
- Contribue au recrutement des autres membres de l'équipe
- Effectue des modélisations pro forma de base
- Explore les sites possibles
- Examine les possibilités de financement



**Gestionnaire de
projet /
Consultante en
développement**

Phase 1: Faisabilité

Membres de l'équipe de projet

Citations de MH à propos des gestionnaires de projet:

«Embaucher des services-conseils en développement, des architectes et un entrepreneur qui ont l'habitude de travailler avec la SCHL. J'ai déjà travaillé avec la SCHL, tout comme l'équipe. Je pense honnêtement que c'est très important.»

«J'avais besoin d'une gestionnaire de projet pour m'aider à présenter la demande de financement, car je ne connais pas toutes les étapes.»

«Je ne savais pas que je devais avoir une gestionnaire de projet. Ma vie aurait été tellement plus facile si je l'avais su plus tôt dans le processus.»



**Gestionnaire de
projet /
Consultante en
développement**

Phase 1: Faisabilité

Membres de l'équipe de projet

Architecte

- Dessin conceptuel préliminaire
- Aide à l'estimation préliminaire des coûts

Responsable de la planification (facultatif)

- Examine les règlements de zonage pour un site



Architecte



Responsable de la
planification

Évaluation des besoins

- ✔ **Identifiez vos locataires** comme étant des femmes et des enfants fuyant la violence.
- ? Quelle est la longueur des **listes d'attente** pour les places dans les MH ou les logements abordables dans votre région?
- ? Quels types de **logements** sont nécessaires dans votre région? Par exemple, une chambre à coucher, quatre chambres à coucher.
- ? Quels **autres espaces** souhaitez-vous dans votre bâtiment? Par exemple, une garderie, des bureaux, une cuisine commune.

Phase 1: Faisabilité

Affinage des idées et définition d'une vision

Définir une idée et une vision claires à
mettre en œuvre par l'équipe.

Voulez-vous une nouvelle MH de
deuxième étape? Une nouvelle MH de
première étape?
Combien d'unités?



Exemple de vision

Développer le «*Projet principal*», qui
comprend des logements de courte
durée et de transition pour les femmes
et les enfants fuyant la violence, avec
accompagnement global dans le même
bâtiment, en remplacement du
bâtiment existant situé à «*insérer
l'emplacement*».

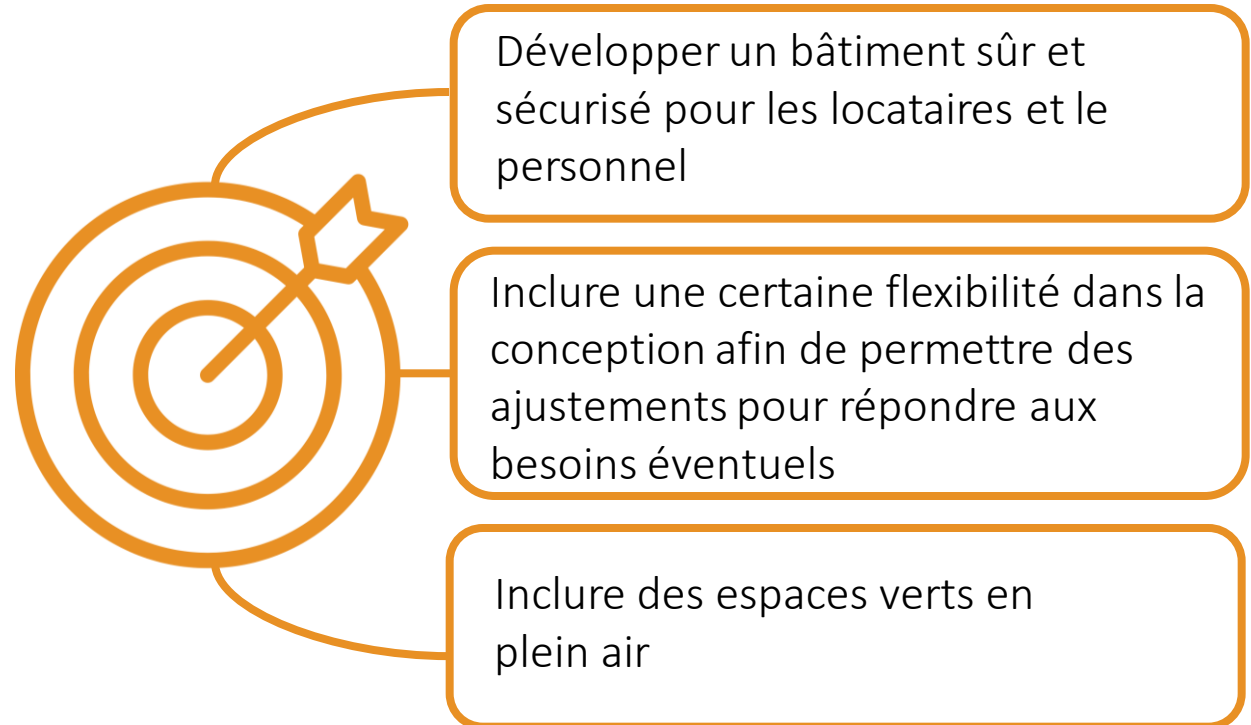
Phase 1: Faisabilité

Affinage des idées et définition d'une vision

Établir des objectifs
stratégiques pour guider le
processus de développement.

- Quelles sont vos priorités pour le bâtiment?
- La sécurité?
- L'efficacité environnementale?

Exemples d'objectifs stratégiques




Phase 1: Faisabilité

Affinage des idées et définition d'une vision


Établir des principes conceptuels pour guider la conception physique.

Qu'est-ce qui doit être inclus dans le bâtiment? Logements accessibles? Espaces partagés ou indépendants?


Exemples de principes de conception




Créer des espaces accessibles
et sans obstacle



Concevoir des espaces à
utiliser de manière privée



Inclure une gamme de types et de
tailles de pièces pour s'adapter aux
différents stades du logement

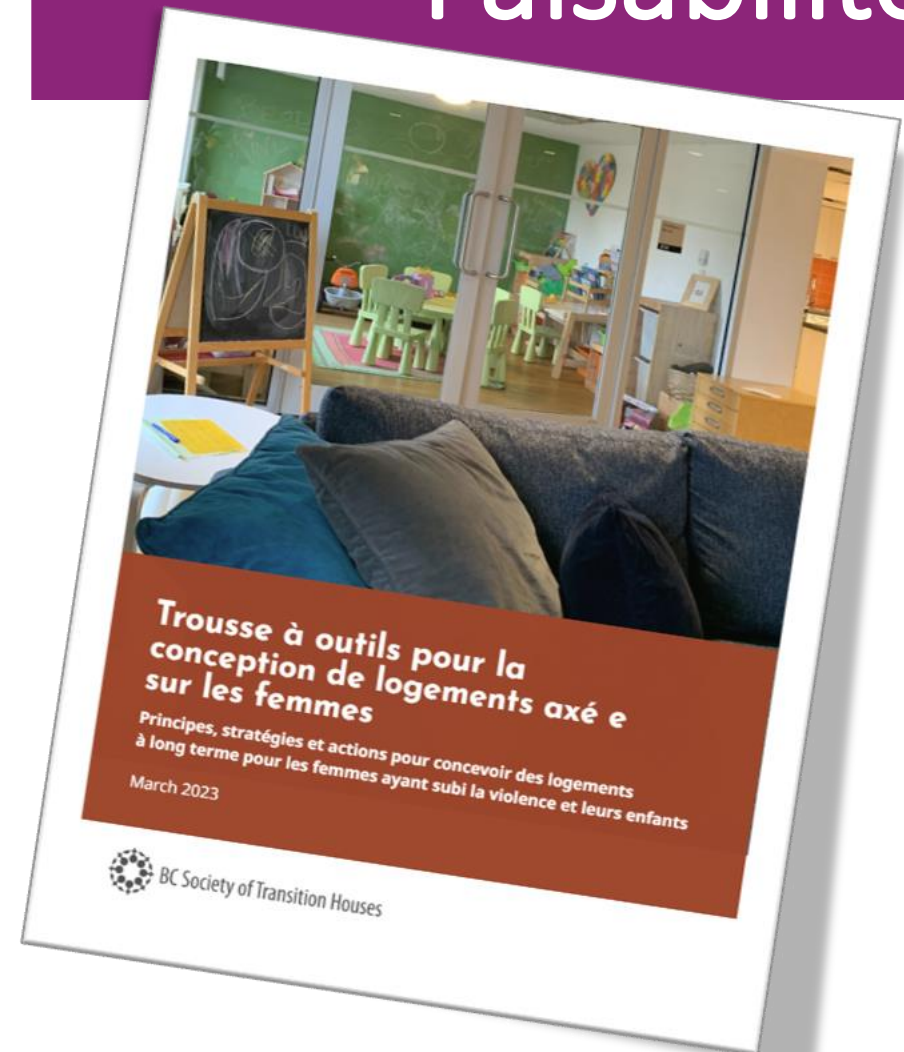


Inclure des chambres
indépendantes avec salle de
bain et cuisine privées

Affinage des idées et définition d'une vision

Voir BC Society of Transition Houses (BCSTH) [Conception de logements axés sur les femmes Trousse à outils](#) (2023) pour les principes, stratégies et actions qui s'appliquent à la conception de logements pour les femmes et les enfants exposés à la violence.

Phase 1: Faisabilité



Phase 1: Faisabilité

Programme architectural

Le programme architectural, c'est la liste des souhaits et des besoins en matière de construction, qui détermine en fin de compte l'étendue des travaux à concevoir.

- En tant que propriétaire/exploitant, vous dresserez la liste initiale des types d'espaces que vous souhaitez voir figurer dans le bâtiment de vos rêves
- Votre gestionnaire de projet ou votre architecte peuvent vous aider à déterminer la taille appropriée pour chaque espace
- La somme de ces espaces déterminera la taille du bâtiment, ce qui aura un impact sur le type de site et sur le coût

12 logements de deuxième étape			
Espace	Montant	Surface du logement (pi ²)	Surface totale (pi ²)
Une chambre	3	500	1,500
Deux chambres	3	600	1,800
Trois chambres	3	750	2,250
Quatre chambres	3	900	2,700
Cuisine commerciale	1	400	400
Salle communautaire	1	700	700
Bureau gestionnaire de cas	2	100	200
Bureau direction	1	120	120
Bureau réception	1	50	50
Bureau services d'approche	2	80	160
Hall d'entrée	1	100	100
Buanderie	1	240	240
Entreposage	2	40	80
Conciergerie	3	30	90
Mécanique, électrique	1	30	30
Déchets	2	100	200
Salle de pause du personnel	1	200	200
Circulation (20%)			2,164
		Total	12,984

Structure organisationnelle



Modèle de propriété: Déterminer si votre organisation sera propriétaire du site et du bâtiment.



Partenariats: Explorer des partenariats, par exemple avec des services de garde d'enfants ou de location de bureaux.



Gestion des biens: La propriété sera-t-elle gérée en interne ou par une société de gestion tierce?



Services de soutien: Décider si votre organisation fournira directement des services de soutien ou si des partenariats seront établis avec d'autres organisations.

Phase 1: Faisabilité

Sélection du site

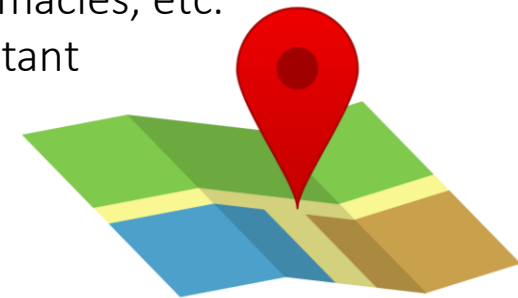
La/le gestionnaire de projet peut aider à la sélection du site. Vous pouvez également faire appel à une agence immobilière.

Prendre en compte les critères du site qui sont importants pour l'organisation / les locataires, tels que

- Accès aux transports publics
- Accès aux ressources de santé publique
- Proximité de maisons d'hébergement
- Situé dans un quartier où l'on peut se promener, avec accès à des cafés, des parcs, des pharmacies, etc.
- Trouver un quartier accueillant, sans devoir faire face à un «pas dans ma cour» trop confrontant
- Zonage approprié pour la conception initiale
- Site à un prix approprié
- Taille de la parcelle appropriée pour la conception initiale

Avant d'acheter un terrain, assurez-vous toujours qu'il est libre de toutes les sources possibles.

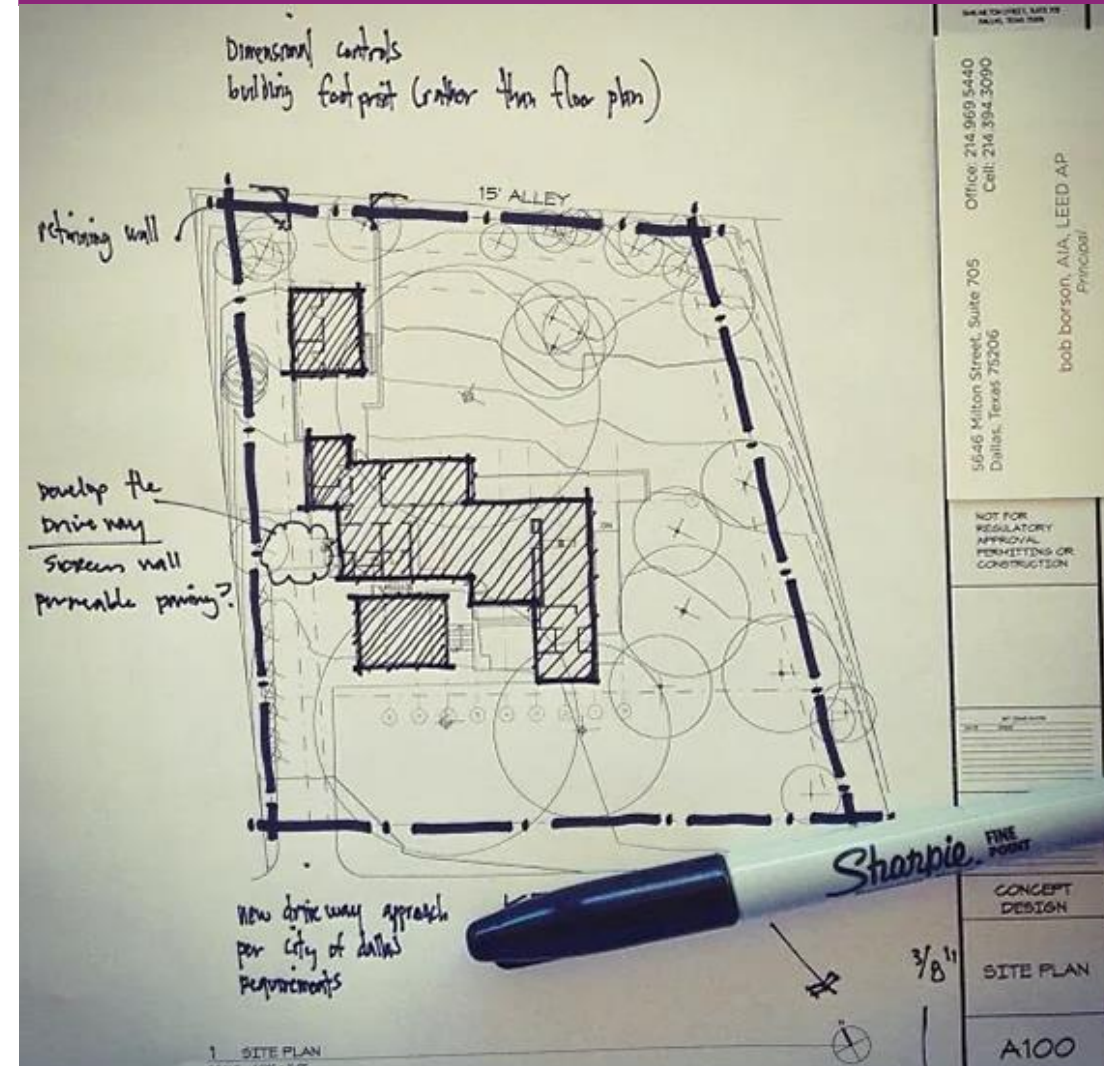
- Collectivités locales, philanthropie, entreprises locales, organisations partenaires



Phase 1: Faisabilité

Design conceptuel

- Le premier dessin d'architecte
- Préliminaire, combinant la vision de l'organisation et les contraintes du site
- Aucune unité spécifique n'est dessinée (pas encore détaillées)
- Souvent utilisé dans le cadre d'une demande de financement



Phase 1: Faisabilité

Analyse financière préliminaire

Pro forma: système de modélisation financière complexe, souvent en format Excel avec des formules liées, qui inclut les budgets d'investissement et d'exploitation. Les pro forma peuvent également servir à déterminer si l'organisation peut se permettre de contracter un prêt hypothécaire pour financer le bâtiment.

Vous devez avoir un projet viable que vous pouvez vous permettre, ou bien vous devez revoir votre concept et faire des ajustements jusqu'à ce qu'il soit viable. Par exemple, modifier le nombre ou la taille des logements.

La phase de faisabilité du processus de développement consiste à développer une idée préliminaire du coût du bâtiment conceptuel.

Phase 1: Faisabilité

Analyse financière préliminaire

Les pro forma initiaux sont des calculs «vite faits» qui incluent à la fois les budgets d'**investissement** et les budgets **opérationnels**.

- **Capital:** terrain, matériaux de construction, équipement, services de consultation, etc.
 - Coûts directs: matériaux de construction et main-d'œuvre
 - Coûts indirects: services de consultation
 - De la conceptualisation à l'inauguration du projet
- **Fonctionnement:** salaires du personnel de première ligne, services publics, entretien, réparations, etc.
 - Entre en vigueur au début de l'occupation et pour chaque année suivante

BUDGET EN CAPITAL		
COÛTS FONCIERS	Total	Par unité
Terrain	\$ 500,000	\$ 100,000
Taxe sur les transferts fonciers	\$ 20,000	\$ 4,000
Frais juridiques	\$ 15,000	\$ 3,000
Total des coûts fonciers	\$ 535,000.00	\$ 107,000
COÛTS DIRECTS	Total	Par unité
Coût de la construction	\$ 8,000,000.00	\$ 1,600,000
Dépenses imprévues	\$ 1,600,000.00	\$ 320,000
Total des coûts directs avec imprévus	\$ 9,600,000.00	\$ 320,000
COÛTS INDIRECTS	Total	Par unité
Coûts des services de consultation		
Architecte	\$ 384,000.00	\$ 76,800
Gestionnaire de projet	\$ 315,000.00	\$ 63,000
Arpentage	\$ 5,000.00	\$ 1,000
ASE I	\$ 7,000.00	\$ 1,400
ASE II	\$ 14,000.00	\$ 2,800
Géotechnique	\$ 3,000.00	\$ 600
Planification	\$ 15,000.00	\$ 3,000
Économiste en construction	\$ 35,000.00	\$ 7,000
Modélisation énergétique	\$ 6,000.00	\$ 1,200
Divers Services de consultation et débours	\$ 5,000.00	\$ 1,000
Coûts totaux des services de consultation	\$ 789,000.00	\$ 155,600.00

Phase 1: Faisabilité

Approche initiale auprès de la communauté

Pour créer des liens et obtenir un soutien pour votre projet, vous devez vous adresser à différentes parties prenantes.

Une organisation souhaitera que le projet soit défendu au niveau local, par exemple:



Membre du conseil municipal ou autre personne élue



Partenariats avec des organisations partageant les mêmes visions



Sources de dons/subventions au palier local



Associations communautaires locales

Phase 1: Faisabilité

Demandes de financement pour la phase de préconstruction

À la fin de cette phase, vous disposerez d'un plan d'entreprise / d'une étude de faisabilité. Commencez à demander un financement «préconstruction» dès que possible.

- Fédéral (SCHL, FCM)
- Provincial
- Local
- Fondations
- Sociétés

Votre gestionnaire de projet peut vous aider à identifier des sources et gérer le processus de candidature.

Pour passer à la phase 2, vous avez besoin d'un financement préalable à la construction: Conception et développement.





Leçons à tirer de la faisabilité

- Ce processus pourrait prendre plusieurs années
- Vous aurez besoin d'une personne désignée pour défendre le projet
- Il faut que des membres du personnel consacrent du temps au processus
- Vous pouvez engager une gestionnaire de projet pour faciliter le processus
- Il se peut que vous deviez engager d'autres membres de l'équipe, comme une architecte, pour vous aider à élaborer les premiers concepts
- À la fin de cette phase, vous devez avoir un projet financièrement viable avant de passer à la phase 2: Conception et développement
- Les travaux menés au cours de cette phase peuvent être regroupés dans une analyse de rentabilité ou une étude de faisabilité
- Les travaux peuvent être utilisés pour demander un financement avant la construction

INTRODUCTION

Q&R

FAISABILITÉ

Q&R

'KSAN SOCIETY

Q&R

QUESTIONS?

INTRODUCTION

Q&R

FAISABILITÉ

Q&R

'KSAN SOCIETY

Q&R



Amanda Owens

Directrice générale
'Ksan Society

Introduction au processus de développement

Série de webinaires

02 Conception et développement

- Le 30 mai 2024 13h à 14h30 HE
- <https://endvaw.ca/fr/webinaires/>

03 Construction et opérations

- Le 13 juin 2024 13h à 14h30 HE
- <https://endvaw.ca/fr/webinaires/>

Ressources complémentaires

Consultez notre [page web](#) pour trouver des ressources. N'hésitez pas à nous contacter si vous avez des idées de ressources qui pourraient être utiles pour votre projet!



Inscrivez-vous à notre [liste de diffusion](#) sur le développement de logements de deuxième étape (MH2)!





WOMEN'S
SHELTERS
CANADA | HÉBERGEMENT
FEMMES
CANADA

Merci!

Kyla Tanner

Gestionnaire développement
de projets, HFC
ktanner@endvaw.ca

Amanda Owens

Directrice générale,
'Ksan Society

Megan Golfetto

Coordonnatrice de
projets, HFC
mgolfetto@endvaw.ca