



WOMEN'S
SHELTERS
CANADA | HÉBERGEMENT
FEMMES
CANADA



Série de webinaires sur l'introduction au processus de développement



Partie 2: Conception et développement



30 mai 2024

Kyla Tanner

Gestionnaire développement
de projets, HFC



Amanda Owens

Directrice générale,
'Ksan Society



Megan Golfetto

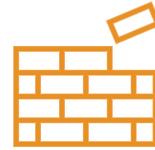
Coordinatrice de projet,
HFC



Objectifs d'apprentissage des webinaires



Apprendre les bases du processus de développement



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



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 2: Conception et développement

Table des matières

01 Récapitulatif de faisabilité

02 Phase 2: Conception et développement

03 Q&R

04 Phase 2: Conception et développement (suite)

05 Q&R

06 'Ksan Society

RÉCAPITULATIF DE
FAISABILITÉ

CONCEPTION ET
DÉVELOPPEMENT PT1

Q&R

CONCEPTION ET
DÉVELOPPEMENT PT2

Q&R

'KSAN SOCIETY

Q&R

RÉCAPITULATIF DE LA FAISABILITÉ



Leçons appprises de la faisabilité

- Ce processus pourrait prendre de nombreuses années
- Vous aurez besoin d'une personne désignée pour défendre le projet
- Il faut que le personnel consacre du temps au processus
- Vous pouvez embaucher une gestionnaire de projet pour faciliter le processus
- Il peut être nécessaire d'engager d'autres membres de l'équipe (architecte, etc.) pour aider à la conception initiale du projet
- 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

RÉCAPITULATIF DE
FAISABILITÉ

CONCEPTION ET
DÉVELOPPEMENT PT1

Q&R

CONCEPTION ET
DÉVELOPPEMENT PT2

Q&R

'KSAN SOCIETY

Q&R

CONCEPTION ET DÉVELOPPEMENT

Phase 2: Conception et développement

Vue d'ensemble

01

Objectif

- Créer une conception réalisable pour le projet
- Obtenir le financement nécessaire à la construction et à l'exploitation du projet
- Obtenir les autorisations de la municipalité / du gouvernement local

02

Activités et composantes

- Recrutement d'une équipe
- Acquisition du site
- Réalisation des études de site
- Conception du bâtiment
- Affinement du proforma et finalisation des budgets
- Sécuriser les sources de financement
- Engagement de la communauté
- Achèvement du processus d'approbation de la planification

03

Résultats

- L'équipe de conception est en place
- Terrains sécurisés
- Études de sites achevées
- Conceptions architecturales
- Engagements des bailleurs de fonds
- Accord sur le plan du site (ou équivalent)
- Contrat de construction signé
- Permis de construction

Phase 2: Conception et développement

Calendrier

Les délais dépendent du temps et des ressources que vous pouvez consacrer aux activités, ainsi que de la taille et de la portée du projet.

- Calendrier court: ~6 mois
- Délai réaliste / moyen: ~12 mois
- Certains cas: 1 an et +

Phase 2: Conception et développement

Membres du cœur de l'équipe

- Votre organisation - Propriétaire
- Gestionnaire de projet
- Architecte
 - Sous-ingénieurs: mécaniques et électriques, structurels, civils
 - Architecte paysagiste
- Gestionnaire de la construction / entrepreneur général / constructeur (facultatif)
 - Aide à l'estimation préliminaire des coûts
 - Aide à l'élaboration du concept



Propriétaire
du projet



Gestionnaire
du projet



Architecte



Constructeur

Phase 2: Conception et développement

Autres possibilités de services de consultation

- Consultante en planification
- Avocate (achat du site, examen de l'accord de financement, examen du contrat)
- Spécialiste en immobilier
- Spécialiste en évaluation
- Consultante en énergie

- Géomètre
- Ingénieure en environnement (évaluation environnementale de site, étude géotechnique)
- Économiste en construction
- Consultantes pour l'étude du site (transport, bruit)
- Agente de commissionnement

Phase 2: Conception et développement

Étapes de l'embauche des membres de l'équipe

La/le gestionnaire de projet peut vous aider à réaliser les étapes suivantes lors de l'embauche de l'architecte et du constructeur:

- ✓ Préparer la demande de propositions
- ✓ Établir des critères d'évaluation
- ✓ Identifier la liste des entreprises participantes et envoyer l'appel d'offres
- ✓ Possibilité de demander des références
- ✓ Recevoir et examiner les demandes
- ✓ Préparer une liste restreinte d'entreprises à interviewer
- ✓ Préparer les questions d'entretien
- ✓ Mener des entretiens
- ✓ Sélectionner une entreprise
- ✓ Conclure un contrat

Phase 2: Conception et développement

Marche à suivre pour embaucher d'autres consultantes

Le recrutement dépend de la politique d'achat de votre organisation. Il peut être nécessaire de recevoir au moins trois offres.

- ✓ Évaluer l'étendue des travaux et le calendrier prévu pour leur réalisation
- ✓ Identifier la liste des entreprises participantes et envoyer le cahier des charges en demandant un prix pour le service / devis pour le travail et le calendrier
- ✓ Recevoir et examiner les demandes
- ✓ Sélectionner une entreprise

Vous voudrez probablement choisir l'offre la moins chère, mais tenez compte du calendrier d'achèvement des travaux et choisissez ceux qui sont prioritaires.

Phase 2: Conception et développement

Acquisition du site

- Engager une avocate en droit immobilier
- Votre avocate vous aidera à rédiger le contrat d'achat ou de location du terrain
- Vous devrez acquérir le site pour pouvoir prétendre à de nombreux programmes de financement, obtenir les autorisations d'urbanisme (le cas échéant) et réaliser les plans de conception, car le bâtiment devra s'adapter au site
- Acquérir le site avant d'aller trop loin dans les dessins de conception



Phase 2: Conception et développement

Études de site

- **Un nouveau bâtiment exigera:**
 - Évaluation environnementale de site (EES)
 - Rapport géotechnique (étude de sol)
 - Arpentage
- **Une mise à niveau nécessitera:**
 - Enquête sur les substances désignées (ESD)
 - Évaluation de l'état des bâtiments (EEB)

- **D'autres études peuvent être nécessaires en fonction du contexte:**
 - Étude sur le bruit
 - Étude sur les transports
 - Levé topographique
 - Rapport sur la conservation des arbres



RÉCAPITULATIF DE
FAISABILITÉ

CONCEPTION ET
DÉVELOPPEMENT PT1

Q&R

CONCEPTION ET
DÉVELOPPEMENT PT2

Q&R

'KSAN SOCIETY

Q&R

QUESTIONS?

RÉCAPITULATIF DE
FAISABILITÉ

CONCEPTION ET
DÉVELOPPEMENT PT1

Q&R

CONCEPTION ET
DÉVELOPPEMENT PT2

Q&R

'KSAN SOCIETY

Q&R

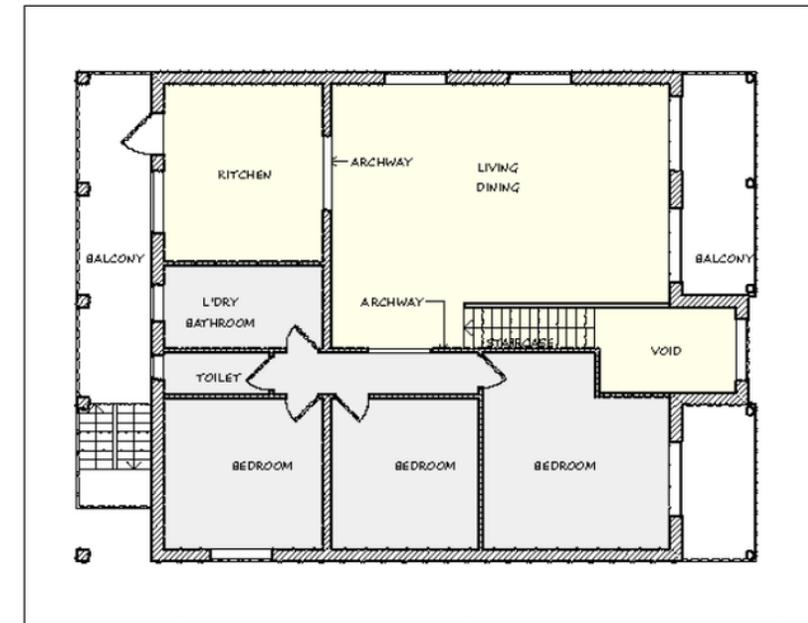
CONCEPTION ET DÉVELOPPEMENT

Phase 2: Conception et développement

Conception du bâtiment

L'architecte et les sous-consultants (ingénierie) poursuivront les dessins de conception.

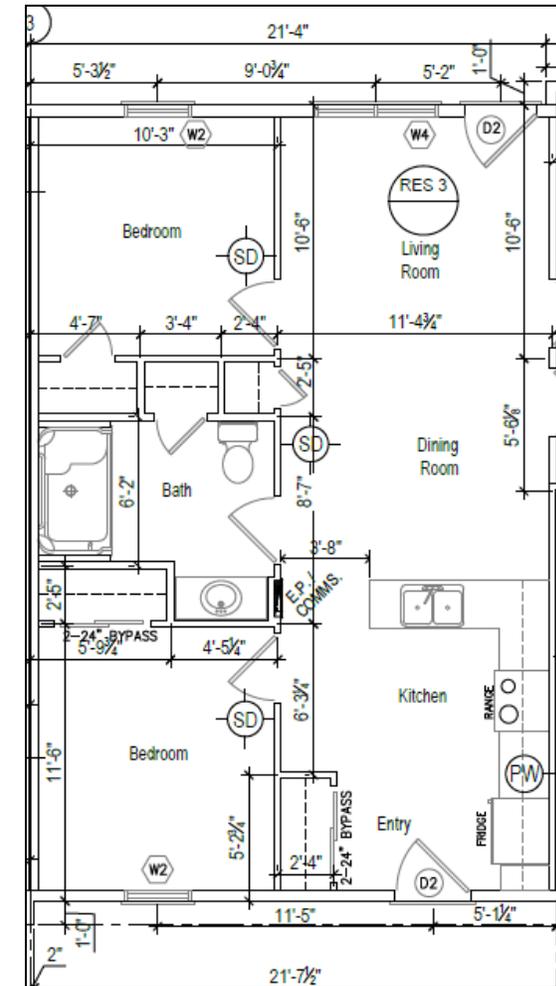
- Vous devez disposer des dessins conceptuels de la phase 1: Faisabilité
 - Dessins de conception schématique
 - Délivré pour les dessins de permis
 - Délivré pour les dessins d'appel d'offres
 - Délivré pour les dessins de construction
- Les cabinets d'architectes peuvent utiliser un langage différent pour la série de dessins séquentiels (par exemple 33%, 66%, 99%)
 - Les dessins sont utilisés pour les exercices de calcul des coûts
 - Au cours de cette phase, l'architecte organisera probablement des réunions bihebdomadaires avec l'équipe de développement (propriétaire, gestionnaire de projet, constructeur)



Phase 2: Conception et développement

Conception du bâtiment

- Il est important que les propriétaires examinent les dessins en détail
 - Le conseil d'administration, le personnel et/ou le comité de développement peuvent examiner les dessins pour s'assurer qu'ils répondent à la vision de l'organisation
 - Il est fortement recommandé d'inclure le personnel qui exploitera le bâtiment dans l'examen des plans - à la fois pour les programmes et pour l'entretien du bâtiment
 - C'est au début du processus que le retour d'information est le plus important. L'adaptation tardive des modèles coûtera de l'argent à l'organisation



Phase 2: Conception et développement

Conception du bâtiment

Les dessins de conception répondront aux exigences municipales, au code de la construction et aux critères de financement du gouvernement (normes d'accessibilité et d'efficacité énergétique).

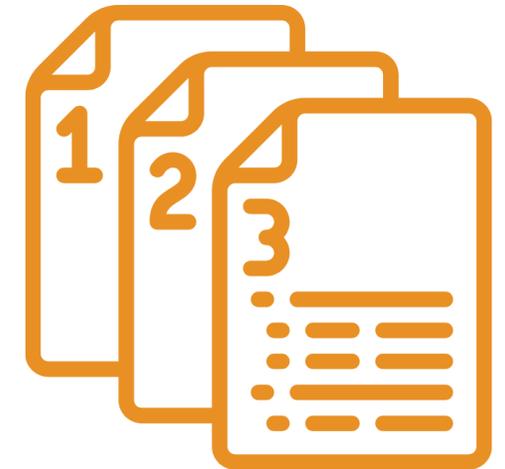


Tout au long de cette étape, vous devrez trouver un équilibre entre les considérations relatives à la conception et le coût. **Lorsque des modifications sont apportées, demandez à l'architecte et au constructeur quelles sont les implications financières avant de les approuver.**

Phase 2: Conception et développement

Affinement du proforma et finalisation les budgets

- Le modèle proforma initial est affiné au fur et à mesure de l'avancement de la conception
- La/le gestionnaire de projet se charge de préparer et d'affiner le proforma avec l'aide des autres membres de l'équipe
 - Les estimations de coûts du constructeur et/ou de l'économiste en construction sont incorporées dans le proforma.
- Au fur et à mesure de l'avancement des dessins et des estimations de coûts, le budget comportera moins de provisions pour imprévus
 - Les provisions pour imprévus seront fixées à un pourcentage des coûts
 - Aux premiers stades d'un projet, la marge de manœuvre peut aller de 15 à 25%
 - Lorsque la construction commence, la marge de manœuvre peut être plus proche de 5 à 10%

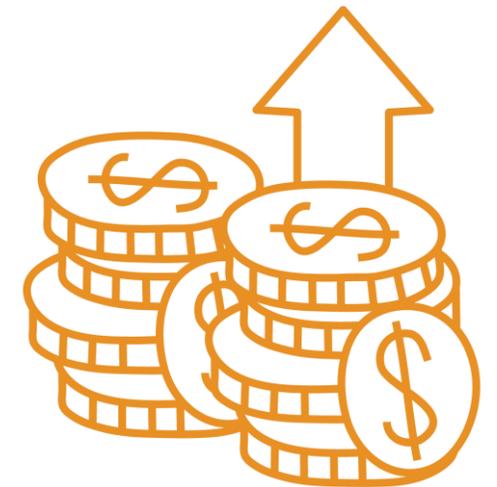


Phase 2: Conception et développement

Sécuriser les sources de financement

La grande question: Comment allez-vous payer votre projet?

- Avant d'obtenir une subvention de plusieurs millions de dollars, il faut acquérir un terrain, passer par le processus de planification, faire des études de site, faire évoluer les dessins, etc.
 - Cela peut coûter plus de 500 000\$, selon le contexte
- Demander un financement «pré-construction» dès la **phase 1: Faisabilité**
 - Ville / gouvernement local
 - Province
 - Fédération canadienne des municipalités (FCM)
 - Financement initial de la SCHL
 - Autre: En Ontario, Enbridge a mis en place un programme «Savings by Design»



Phase 2: Conception et développement

Sécuriser les sources de financement

Les sources totales du projet peuvent être les suivantes

- **Subventions gouvernementales**
 - LA SCHL est un prêteur habituel pour le logement abordable
 - Province
 - Gouvernement local
- **Partenariats**
- **Fonds propres**
 - Collecte de fonds
 - Recettes excédentaires
 - Actifs (terrains)
- **Financement (hypothèque)**
 - Probablement de la SCHL avec des taux favorables



Financements combinés

Le financement n'est possible que si vous pouvez payer un coût annuel. Vous devez disposer de revenus locatifs ou de subventions d'exploitation suffisants pour supporter ce coût.

Phase 2: Conception et développement

Sécuriser les sources de financement

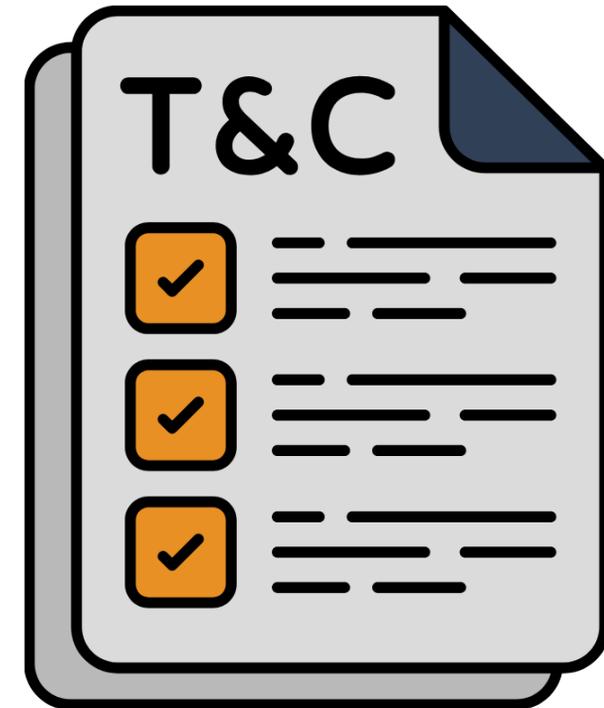
- En fonction du programme, il peut y avoir des fenêtres de candidature fixes
 - 33 demandes ont été déposées dans le cadre de l'Initiative pour les maisons d'hébergement et les logements de transition pour femmes et enfants de la SCHL (25 demandes n'ont pas été retenues)
 - Initiative pour la création rapide de logements de la SCHL (ICRL)
- Il peut aussi s'agir d'une fenêtre ouverte pour postuler
 - Fonds pour le logement abordable de la SCHL (anciennement Fonds national de co-investissement dans le logement)
 - Logement abordable durable de la FCM
- L'examen de la demande peut prendre plusieurs mois et l'approbation peut prendre jusqu'à un an



Phase 2: Conception et développement

Sécuriser les sources de financement

- Une fois les fonds obtenus, les conventions de financement peuvent être lourdes à réviser
 - Recommandé de faire appel à une avocate pour l'examen
- Le financement de la SCHL est accordé seulement lorsque toutes les conditions sont remplies
 - La construction commencera probablement avant que vous puissiez obtenir un financement de la SCHL
 - Il est courant de dépenser entre 500 000 et 1 million de dollars avant de recevoir un financement de la SCHL
 - Des fonds de réserve sont nécessaires pour faire avancer le projet



Phase 2: Conception et développement

Sécuriser les sources de financement

- Vous visez à obtenir un maximum de subventions (argent gratuit)
- Vous devrez très probablement apporter des fonds propres pour obtenir un financement
- Certains projets bénéficient d'une douzaine de sources de financement en capital

Sources de financement	Montant
Subvention de la SCHL	\$ 6,000,000
Contribution en fonds propres	\$ 1,000,000
Subvention de planification de la FCM	\$ 20,000
Subvention pour étude de la FCM	\$ 150,000
Donation d'un terrain par la ville	\$ 500,000
Subvention provinciale	\$ 500,000
Don d'entreprise	\$ 200,000
Don anonyme	\$ 100,000
Financement	\$ 1,530,000
TOTAL	\$ 10,000,000

Phase 2: Conception et développement

Engagement de la communauté

- Vous devrez vous appuyer sur le processus d'engagement communautaire initié lors de la **phase 1: Faisabilité**
- La municipalité ou le gouvernement local peut exiger des consultations
- Il est important de comprendre les préoccupations du voisinage, surtout si elles jouent un rôle dans l'approbation des plans
- Consultante en planification, gestionnaire de projet et architecte peuvent contribuer à l'engagement et à la consultation



Phase 2: Conception et développement

Processus d'approbation des plans

- Envisager de faire appel à une consultante en planification dès le début du processus
- Rencontrer le personnel de la ville pour connaître les approbations nécessaires
- Il peut exister des restrictions sur le site (zonage, stationnement, marges de recul)
- Il se peut que vous deviez soumettre un plan du site pour approbation
- Vous aurez besoin d'un permis de construire avant le début des travaux et d'un permis d'occuper avant que les résidentes n'emménagent



Leçons apprises: Conception et développement

- Vous voulez une équipe solide en qui vous avez confiance et qui comprend la vision du projet
- Le recrutement de consultantes et la réalisation d'activités au cours de cette phase coûtent de l'argent, probablement avant d'avoir obtenu un financement important pour le projet. Préparer le conseil d'administration à approuver les dépenses
- Veiller à ce que votre personnel examine régulièrement les dessins architecturaux
- Trouver un équilibre entre la conception idéale et les considérations de coût
- De nombreuses étapes se déroulent simultanément et certaines sont itératives
- Disposer de fonds de réserve pour progresser vers la construction

RÉCAPITULATIF DE
FAISABILITÉ

CONCEPTION ET
DÉVELOPPEMENT PT1

Q&R

CONCEPTION ET
DÉVELOPPEMENT PT2

Q&R

'KSAN SOCIETY

Q&R

QUESTIONS?

RÉCAPITULATIF DE
FAISABILITÉ

CONCEPTION ET
DÉVELOPPEMENT PT1

Q&R

CONCEPTION ET
DÉVELOPPEMENT PT2

Q&R

'KSAN SOCIETY

Q&R



Amanda Owens

Directrice générale
'Ksan Society

Introduction au processus de développement

Série de webinaires

01 Faisabilité

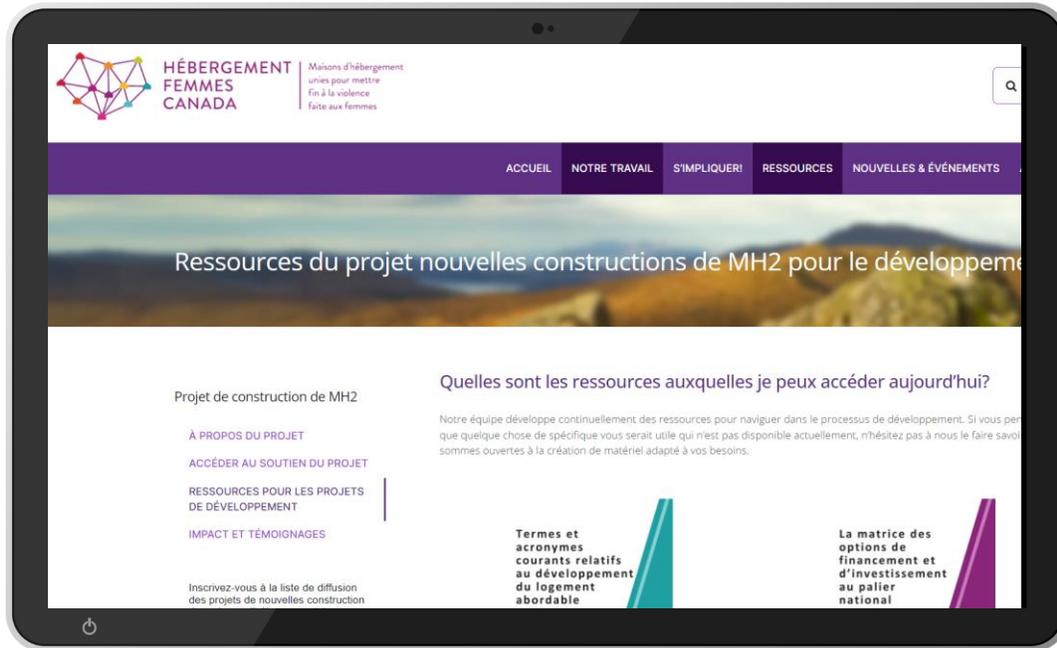
- Le 16 mai 2024 de 13h à 14h30 HE
- <https://endvaw.ca/fr/webinaires/>

03 Construction et opérations

- Le 13 juin 2024 de 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

