



WOMEN'S  
SHELTERS  
CANADA | HÉBERGEMENT  
FEMMES  
CANADA

# Série de webinaires sur l'introduction au processus de développement

## Partie 3: Construction et opérations

13 juin 2024

**Kyla Tanner**

Gestionnaire développement  
de projets, HFC

**Amanda Owens**

Executive Director,  
'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



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 3: Construction et opérations

## Table des matières

**01** Récapitulatif de faisabilité

**02** Récapitulatif conception et développement

**03** Phase 3: Construction

**04** Q&R

**05** Phase 4: Opérations

**06** Q&R

**07** 'Ksan Society

RÉCAPITULATIF DE  
FAISABILITÉ

RÉCAPITULATIF  
CONCEPTION ET  
DÉVELOPPEMENT

CONSTRUCTION

Q&R

OPÉRATIONS

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 engager un·e 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

RÉCAPITULATIF DE  
FAISABILITÉ

RÉCAPITULATIF DE  
CONCEPTION ET  
DÉVELOPPEMENT

CONSTRUCTION

Q&R

OPÉRATIONS

Q&R

'KSAN SOCIETY

Q&R

# RÉCAPITULATIF DE CONCEPTION ET DÉVELOPPEMENT



# Leçons apprises de conception et développement

- Vous voulez une équipe solide en qui vous avez confiance et qui comprend la vision du projet
- Le recrutement de consultant·es 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
- Veillez 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

RÉCAPITULATIF  
CONCEPTION ET  
DÉVELOPPEMENT

CONSTRUCTION

Q&R

OPÉRATIONS

Q&R

'KSAN SOCIETY

Q&R

# CONSTRUCTION

## Vue d'ensemble

### 01

#### Objectif

- Compléter la construction du bâtiment
- Préparer la location des logements



### 02

#### Activités et composantes

- Administration de la construction
- Suivi du calendrier et du budget
- Avances de fonds
- Préparation aux opérations
- Synthèse de la construction



### 03

#### Résultats

- Bâtiment achevé
- Succès dans l'obtention de subventions
- Les résidentes sont prêtes à emménager

## Calendrier

- En fonction de la taille et de la localisation du projet
  - Calendrier court: 8-12 mois
  - Calendrier réaliste/moyen: 12-24 mois
  - Certains cas: 24+ mois

## Administration de la construction

- Le constructeur organisera des réunions de chantier toutes les deux semaines
  - Architecte, gestionnaire de projet et propriétaire doivent tous être présents
- La qualité du travail sera examinée par l'architecte
- Les coûts seront examinés par l'économiste en construction
- Les **ordres de modification** seront examinés par le constructeur, l'architecte ou le propriétaire. Architecte, gestionnaire de projet et propriétaire vont examiner les ordres de modification. Le propriétaire approuvera l'ordre de modification
  - Un ordre de modification est une modification des travaux, du prix, du calendrier ou d'autres conditions du contrat
  - Souvent, il s'agit de modifier un aspect du travail en raison d'un changement de matériau, de conception ou de coût par rapport à ce qui avait été prévu à l'origine
- Les bailleurs de fonds peuvent exiger des rapports sur les progrès réalisés



# Phase 3: Construction

## Suivi du calendrier et du budget

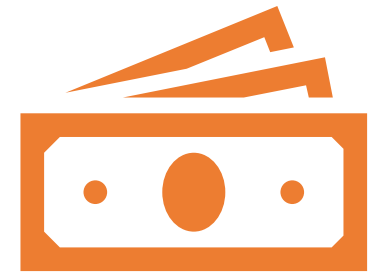
- La/le gestionnaire de projet peut produire un rapport mensuel pour le propriétaire afin d'informer le conseil d'administration de l'état général du projet et des points saillants des réunions bihebdomadaires
- Le calendrier du projet sera mis à jour par le constructeur en fonction des besoins
- Le constructeur fournira au propriétaire des factures mensuelles sur l'état d'avancement des travaux. La/le gestionnaire de projet peut examiner ces factures
- Il est important que la/le gestionnaire de projet surveille l'utilisation des fonds pour imprévus
- Les factures mensuelles du constructeur seront très élevées. En fonction de la taille du projet, elles peuvent atteindre plus d'un million de dollars en un mois



# Phase 3: Construction

## Avances de financement

- En fonction de l'accord de financement, le paiement peut être reçu de plusieurs manières:
  - Versement d'une somme forfaitaire
  - Paiements d'étape liés à l'avancement de la construction
  - Demande de financement sur la base des factures reçues
- Le financement de la SCHL n'est avancé que lorsque toutes les conditions sont remplies
  - Il est possible que la construction soit déjà commencée avant que vous soyez en mesure de faire appel au financement
  - La SCHL peut exiger que tous les capitaux propres soient dépensés avant d'avancer des fonds
- Le financement de la SCHL doit être demandé après réception des factures
  - Établir un calendrier mensuel avec l'ensemble de l'équipe pour s'assurer que les factures sont traitées rapidement et que le délai d'envoi à la SCHL est accéléré



# Phase 3: Construction

## Avances de financement

- La SCHL exige:
  - Attestation de paiement de l'architecte ou de l'économiste en construction
  - Calendrier de construction
  - Calendrier de prélèvement
  - Toutes les factures
  - Rapport de l'économiste
- Propriétaire et gestionnaire de projet travaillent en étroite collaboration pour rapprocher tous les coûts afin de s'assurer qu'aucune facture n'a été oubliée lors de la soumission
- Le remboursement des taxes devra également être coordonné

Monday	Tuesday	Wednesday	Thursday	Friday
February 27, 2023	February 28, 2023	March 1, 2023	March 2, 2023	March 3, 2023
		La/le gestionnaire de la construction délivre une ébauche de réclamation sur l'état d'avancement des travaux		
March 6, 2023	March 7, 2023	March 8, 2023	March 9, 2023	March 10, 2023
			La/le gestionnaire de construction fournit les livrables suivants: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Demande d'indemnisation finale</li> <li>• Déclaration obligatoire</li> <li>• Certificat de la CSPAAAT</li> <li>• Calendrier mis à jour</li> <li>• Flux de trésorerie mis à jour</li> </ul>	L'architecte produit les livrables suivants: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Certificat de paiement</li> <li>• Lettre de conformité</li> <li>• Factures pour fournisseur de logement</li> <li>• Rapport de visite du site</li> </ul>
March 13, 2023	March 14, 2023	March 15, 2023	March 16, 2023	March 17, 2023
Le service financier de l'organisme de logement fournit les documents suivants: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Résumé des dépenses mensuelles</li> <li>• Résumé de la TVH</li> <li>• Copies de toutes les factures pour la cliente</li> </ul>		La/le gestionnaire de projet prépare la liste des dépenses et des factures à envoyer à l'économiste en construction *Le dossier est envoyé à l'économiste afin qu'il soit examiné suffisamment tôt pour le soumettre avant la DATE LIMITE DE SOUMISSION DU RAPPORT D'AVANCES ÉCHELONNÉES		
March 20, 2023	March 21, 2023	March 22, 2023	March 23, 2023	March 24, 2023
	Le fournisseur de logement signe les formulaires et les soumet au contrôleur de projet	<b>DATE LIMITE POUR LA SOUMISSION PAR L'ÉCONOMISTE DU DOSSIER DE RAPPORT DES AVANCES ÉCHELONNÉES AU BAILLEUR DE FONDS</b>	<b>1 jour</b>	<b>2 jours</b>
March 27, 2023	March 28, 2023	March 29, 2023	March 30, 2023	March 31, 2023
<b>3 jours</b>	<b>4 jours</b>	<b>5 jours</b>	<b>6 jours</b>	<b>7 jours</b>
April 3, 2023	April 4, 2023	April 5, 2023	April 6, 2023	April 7, 2023
<b>8 jours</b>	<b>9 jours</b>	<b>10 jours</b>	<b>1er JEUDI DU MOIS: Date des avances échelonnées de la SCHL</b> Le fournisseur de logement paie les factures ASAP *La/le gestionnaire de projet assure le suivi pour confirmer la réception de l'avance échelonnée et le paiement des factures par le fournisseur de logement*	Jour férié (vendredi saint)

# Phase 3: Construction

## Se préparer aux opérations

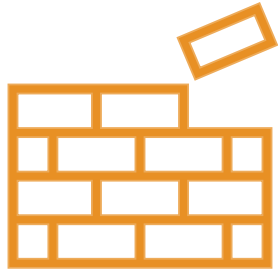
- De nombreuses activités liées à l'exploitation devront être menées pendant la construction (6 mois avant l'occupation)
  - Préparation du contrat
  - Politiques et procédures d'occupation
  - Calendrier d'emménagement
  - Budget de fonctionnement de la première année
- Si vous n'assurez pas vous-même la gestion des biens immobiliers, coordonnez-vous avec l'administrateur de biens





## Récapitulatif de la construction

- ✓ Le cas échéant, mise en service par un tiers
- ✓ Achèvement substantiel
  - Le bâtiment atteint un point où il peut être occupé ou utilisé pour l'usage auquel il est destiné
- ✓ Contrôle des défauts et des lacunes
  - Examen du bâtiment afin d'identifier les défauts, les lacunes ou les travaux incomplets qui pourraient encore nécessiter une attention particulière
- ✓ Remise des clés ou «Clés en main»
  - Le propriétaire prend possession du bâtiment et commence à l'utiliser
- ✓ Obtention de l'autorisation d'occupation
- ✓ Coordonner le versement de la retenue de garantie au constructeur 60 jours après l'achèvement substantiel des travaux
- ✓ Le constructeur fournira les manuels d'opérations, d'entretien et de directives
- ✓ Coordonner la formation de la personne responsable de la gestion immobilière
- ✓ Revue du rendement d'opérations à 6 mois
- ✓ Revue de la garantie d'un an



# Leçons appries de la construction

- Propriétaire et gestionnaire de projet se chargent de surveiller le calendrier et le budget
- Le propriétaire approuvera tout ordre de modification
- Les avances de financement interviendront à différents moments du projet. Assurez-vous de savoir quand vous recevrez les fonds nécessaires au paiement des factures
- Il est probable que vous ne puissiez pas assurer vous-même le flux de trésorerie du projet, d'où l'importance d'un calendrier mensuel
- Le propriétaire doit se préparer à l'exploitation pendant la phase de construction
- Tous les défauts ou lacunes doivent être documentés avant l'emménagement et au cours de la première année d'exploitation afin de s'assurer que le constructeur corrige les problèmes

RÉCAPITULATIF DE  
FAISABILITÉ

RÉCAPITULATIF  
CONCEPTION ET  
DÉVELOPPEMENT

CONSTRUCTION

Q&R

OPÉRATIONS

Q&R

'KSAN SOCIETY

Q&R

# QUESTIONS?

RÉCAPITULATIF DE  
FAISABILITÉ

RÉCAPITULATIF  
CONCEPTION ET  
DÉVELOPPEMENT

CONSTRUCTION

Q&R

OPÉRATIONS

Q&R

'KSAN SOCIETY

Q&R

# OPÉRATIONS

## Vue d'ensemble

### 01

#### Objectif

- Emménager les résidentes
- Exploiter le bâtiment
- Service et soutiens aux résidentes



### 02

#### Activités et composantes

- Planifier les services
- Emménagement des résidentes
- Synthèse du financement
- Gestion courante du bâtiment



### 03

#### Résultats

- Les résidentes ont emménagé
- Le bâtiment est exploité et géré

# Phase 4: Opérations

## Calendrier

- Durée du bâtiment! 99+ ans

## Planifier les services

- Un plan de sécurité incendie et des systèmes de sécurité sont en place. Vous pouvez faire appel à des services professionnels pour préparer le plan de sécurité incendie
  - Ligne téléphonique dans l'ascenseur
  - Ligne téléphonique pour l'alarme incendie
  - Inspections des systèmes de gicleurs (le cas échéant)
  - Inspections des détecteurs de fumée
- Les services publics sont au nom du propriétaire
- Assurance des biens et assurance responsabilité civile
- Distribution du courrier
- Ordures ménagères et recyclage
- Déneigement
- Services de soutien (programmation)



## Emménager les résidentes

- Signer les contrats de location (le cas échéant)
- Installer le bureau de gestion de la propriété et l'espace d'agrément avant l'emménagement des résidents, si possible
- Effectuer des inspections du logement avec les résidentes avant l'emménagement
- Coordonner l'emménagement des résidentes
- Former les résidentes aux plans en cas d'incendie ou d'urgence
- Créez un environnement accueillant pour les premières résidentes de votre tout nouveau bâtiment! Cela peut inclure une cérémonie d'inauguration pour célébrer l'événement





# Phase 4: Opérations

## Synthèse du financement

- Préparer la demande finale de financement au bailleur de fonds une fois les travaux de construction terminés
- Préparer l'audit des coûts du capital
- Préparer le remboursement de la taxe
  - Vous voudrez travailler en étroite collaboration avec votre comptable

## Gestion courante du bâtiment

- Préparer le plan d'entretien
- Obtenir une garantie d'un an
- Responsabilités de la personne responsable de la gestion du bâtiment
  - Relations avec les résidentes
  - Perception des loyers
  - Contrôle des dépenses de fonctionnement
  - Rapports financiers / tenue de registres
  - Entretien des biens
  - Réparations lorsque nécessaire
  - Planification des dépenses en capital





# Leçons appprises des opérations

- Envisager tous les services qui seront nécessaires pour le bâtiment. Il est facile d'oublier des éléments
- Préparer les résidentes à l'emménagement, en veillant à ce qu'elles se sentent à l'aise
- Prendre le temps de célébrer – organiser une grande ouverture et inviter l'équipe, la communauté, les partenaires, les bailleurs de fonds, etc.
- Plan d'exploitation du bâtiment à long terme

- Le processus de développement prendra de nombreuses années. Certaines MH travaillent sur un projet pendant plus de 10 ans avant que les résidentes n’emménagent
- Le processus n’est jamais exactement tel qu’on l’avait imaginé. Chaque projet sera différent et devra faire face à des défis et des obstacles différents
- Embaucher une équipe qui croit au projet et qui complète vos points forts. Si vous n’avez pas d’expérience en matière de développement, faites appel à des services de consultation
- Votre conseil d’administration doit être prêt à prendre des risques
- Impliquez votre équipe opérationnelle dans les décisions de conception
- Les réserves de trésorerie sont importantes. Même si vous obtenez de nombreuses subventions et collectez des fonds, vous aurez besoin de liquidités pour progresser
- Trouvez un équilibre entre la conception idéale de votre bâtiment et les considérations de coût
- Célébrez chaque étape! La construction de nouveaux espaces pour les femmes et les enfants est une grande réussite



## Synthèse

RÉCAPITULATIF DE  
FAISABILITÉ

RÉCAPITULATIF  
CONCEPTION ET  
DÉVELOPPEMENT

CONSTRUCTION

Q&R

OPÉRATIONS

Q&R

'KSAN SOCIETY

Q&R

# QUESTIONS?

RÉCAPITULATIF DE  
FAISABILITÉ

RÉCAPITULATIF  
CONCEPTION ET  
DÉVELOPPEMENT

CONSTRUCTION

Q&R

OPÉRATIONS

Q&R

'KSAN SOCIETY

Q&R



# Amanda Owens

Directrice générale  
'Ksan Society

# Introduction au processus de développement

## Série de webinaires

### 01 Faisabilité

- Jeudi 16 mai 2024 de 13h-14h30 HE
- <https://endvaw.ca/previous-webinars/>

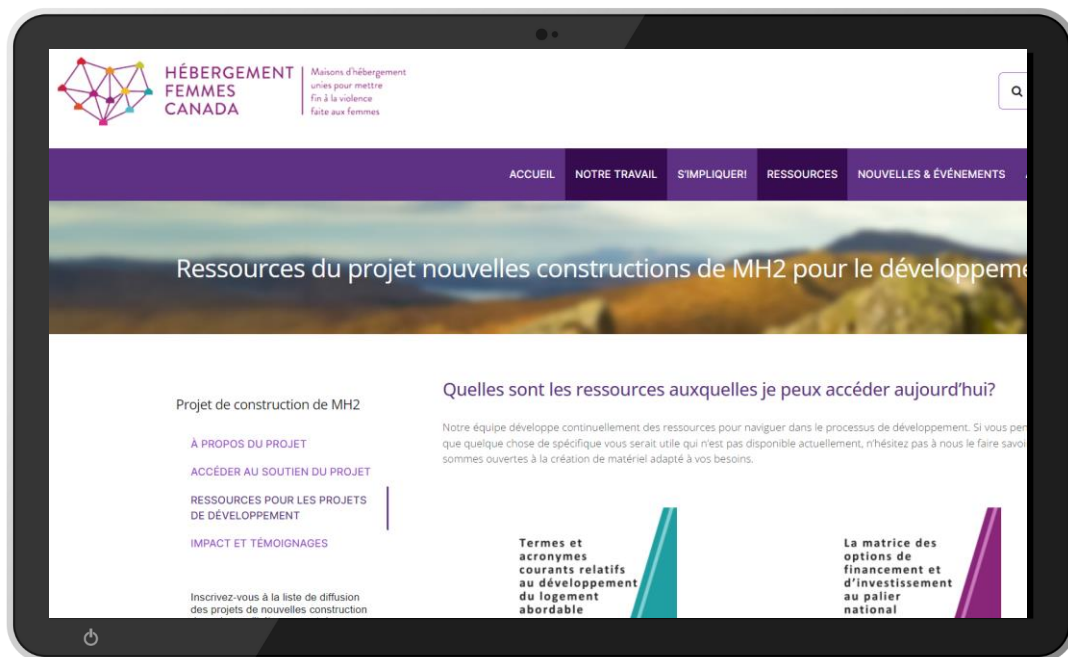
### 02 Conception et développement

- Jeudi 30 mai 2024 de 13h-14h30 HE
- <https://endvaw.ca/previous-webinars/>



# 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](mailto:ktanner@endvaw.ca)

Amanda Owens

Directrice générale,  
'Ksan Society

Megan Golfetto

Coordonnatrice de  
projets, HFC  
[mgolfetto@endvaw.ca](mailto:mgolfetto@endvaw.ca)