



De l'idée aux clés

Comprendre les étapes d'un projet de logement social et communautaire et le soutien disponible pour le réussir

par : Jean-Philippe Lambert-Larocque



Sommaire

- Déroulement de la formation
- Définir un projet d'habitation « social et communautaire »
- Qu'est-ce qu'un groupe de ressources techniques (GRT)?
- Quel rôle à jouer pour la municipalité?
- Les grandes étapes d'un projet :
 - Analyse préliminaire / Pré-développement
 - Faisabilité – Dépôt de projet / Développement
 - Réalisation du projet
 - Chantier
 - Prise de possession
 - Exploitation
- Des défis, il y en a...
- L'effet d'un GRT dans un projet
- Période de questions





Exemple n° 1: Les logements adaptés de Matane





Déroulement de la formation

- Formule magistrale et période de questions par section
- La boîte aux lettres
- Durée estimée de la formation :
 - 60 minutes de contenu
 - 15 minutes de période de questions



Définir un projet d'habitation « social et communautaire »

- Le logement « marché » :
 - Se base sur des critères de rentabilité
 - Objectif principal : maximiser les profits de l'entreprise
- Le logement abordable :
 - Établi selon les critères des différents paliers de gouvernement, souvent basés sur des données différentes et variables selon le public auquel on s'adresse
- Le logement social et communautaire :
 - Basé sur la capacité à payer des individus
 - Habituellement : formule du 25 %





Exemple n° 2 : Villa Vents et Marées



Qu'est-ce qu'un groupe de ressources techniques (GRT)?

- Entreprise d'économie sociale
 - s'inscrit dans l'action communautaire autonome (ACA)
- Expérience reconnue par la SHQ et les acteurs du milieu
- Voué au développement de l'habitation social et communautaire
- Intervient sur son territoire pour :
 - l'habitation pour les personnes à faibles et modestes revenus
 - l'habitation pour personnes aux besoins particuliers
 - les projets immobiliers collectifs
- Accompagne les groupes pour le développement de leurs projets
 - OBNL, COOP, OH



Quel rôle à jouer pour la municipalité?

- La municipalité est une alliée **incontournable** dans un projet
- Elle peut :
 - émettre une lettre d'appui pour le projet
 - fournir une résolution qui l'engage à contribuer au projet par :
 - un don de terrain
 - un crédit de taxes foncières (ou de services)
 - une contribution monétaire
 - un raccordement des services au projet
 - ...
- Le PHAQ et la règle du 40 %



Les grandes étapes d'un projet : Analyse préliminaire / Pré-développement

- Objectifs de l'étape :
 - Structurer ou constituer l'organisme :
 - gouvernance, statuts constitutifs, etc.
 - Analyser les besoins et définir les grands paramètres du projet :
 - type de projet, clientèle visée, « scénario idéal de projet »
 - Identifier les opportunités :
 - terrain, ODS professionnels, municipalité, opportunités financières, etc.
- Phase du projet plus large (idéation)

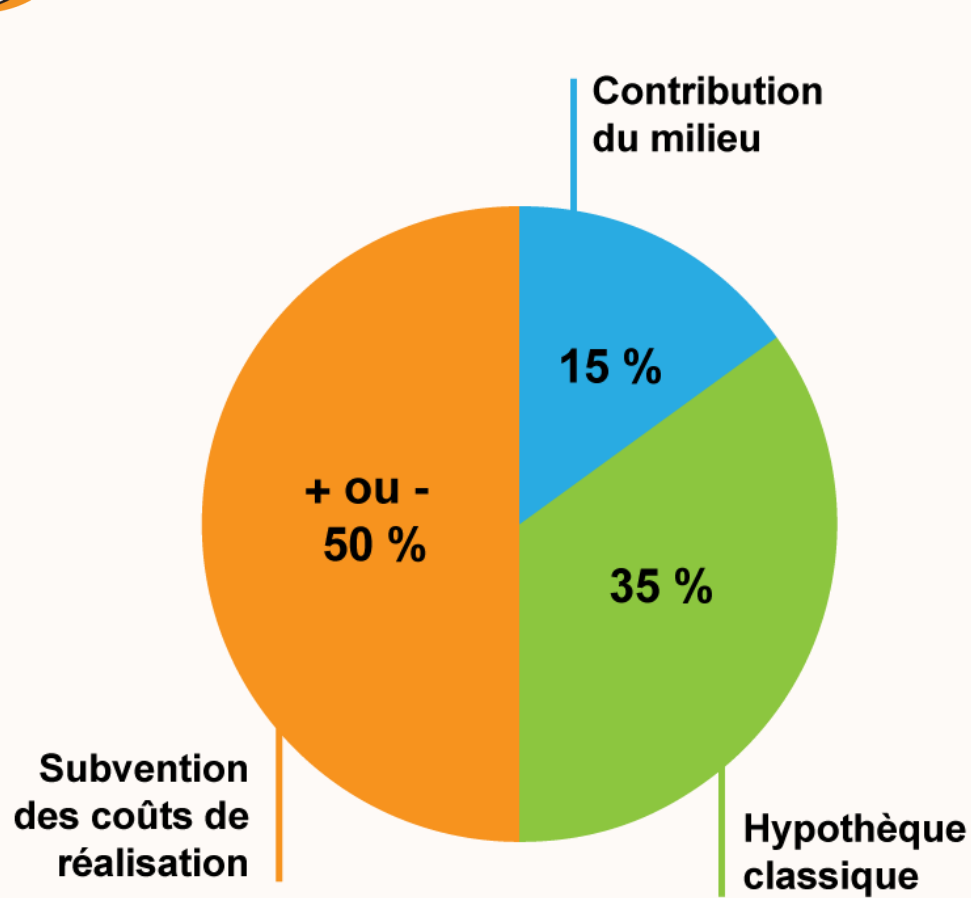


Les grandes étapes d'un projet : Faisabilité – Dépôt de projet / Développement

- Objectifs de l'étape :
 - Établir le potentiel et évaluer la faisabilité concrètement
 - Planifier les détails plus précisément (échancier, plans, études, etc.)
- À ce moment :
 - Offres de services signées pour rapports requis au financement
 - **Montage financier crédible et solide**
 - Mise en place de la structure administrative (personne responsable des décisions sur le chantier, personne responsable au niveau budgétaire, etc.)

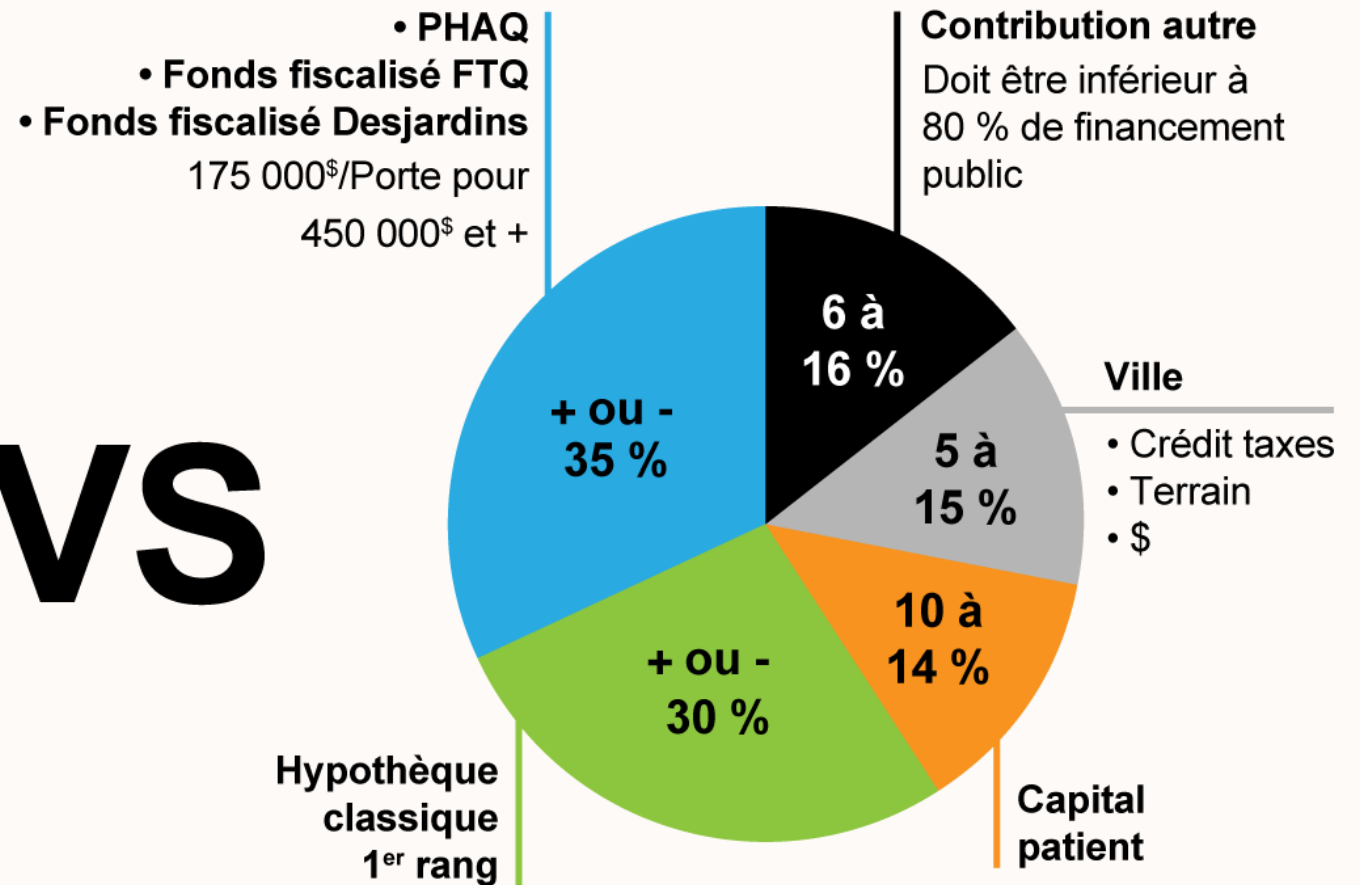


Le financement des projets : Répartition



Accès logis (ACL)

VS



PHAQ/FTQ/Desjardins/SCHL/CSII/IQ/Maisons Canada

Les grandes étapes d'un projet : Réalisation du projet / Chantier

- Objectifs de la réalisation :
 - Acquisition du terrain (le cas échéant)
 - Obtenir les confirmations de financement et subvention
 - Coordonner les professionnels pour le début du chantier
- Objectif de l'étape du chantier :
 - Démarrer le chantier
 - Assurer un suivi budgétaire rigoureux
 - Former les administrateurs en prévision de l'exploitation



Les grandes étapes d'un projet : Prise de possession

- Objectifs de l'étape :
 - Coordonner l'entrée en logement des locataires
 - Inaugurer le bâtiment
 - Réalisation des derniers suivis légaux
 - Finaliser le budget de construction (comptabilité)





Les grandes étapes d'un projet : L'exploitation



- Objectif de l'étape :
 - S'assurer d'être parfaitement en capacité d'assurer la gestion du bâtiment (CA et gestionnaire)
 - Réaliser les éléments comptables finaux
 - Assurer (ou mandater) la gestion immobilière complète





Exemple n° 3 : Office d'habitation de Baie-des-Sables



Des défis, il y en a...

- À chacune des étapes de réalisation d'un projet, il peut y avoir (et il y aura assurément) des défis de différentes envergures :
 - perte du terrain convoité
 - porteur de projet « volatile »
 - contamination du sol
 - coûts de réalisation trop élevés pour le financement
 - délais de chantier pour causes multiples
 - imprévus trop importants
 - feux
 - guerres
 - ...
- Aux défis multiples, des solutions multiples



L'effet d'un GRT dans un projet

- Un GRT s'assure de guider l'organisme vers un projet complet, idéal et pérenne. Il est présent à toutes les étapes!
 - Analyse préliminaire / Pré-développement
 - Faisabilité – Dépôt de projet / Développement
 - Réalisation du projet
 - Chantier
 - Prise de possession
 - Exploitation
- L'objectif final : un projet à votre image, un groupe fort et autonome



Période de questions finale



MERCI BEAUCOUP DE VOTRE
PARTICIPATION!

