

Demande de propositions pour la construction de logements abordables pour les personnes âgées

Questions et réponses Page 1 de 3

Q : Quel est le but de la *Demande de propositions*?

R : Logement Manitoba offre actuellement de l'aide financière pour couvrir une partie des coûts en immobilisations des projets de logements abordables pour les personnes âgées. La *Demande* vise à solliciter des propositions pour la construction de tels projets.

Q : Pourquoi publie-t-on la *Demande*?

R : Il y a un besoin reconnu de logements abordables supplémentaires au Manitoba. En conséquence, le gouvernement provincial s'est engagé publiquement lors du discours du Trône de novembre 2009 à construire 1500 nouveaux logements abordables au Manitoba d'ici le 31 mars 2014.

Les logements pour les personnes âgées représentent un élément clé de la stratégie globale de construction de 1500 unités d'habitation de Logement Manitoba. À cette fin, Logement Manitoba consacre un nouvel investissement dans le logement afin de répondre au besoin continu de logements abordables pour les personnes âgées au Manitoba et à la demande en cette matière.

La *Demande de propositions* permet d'utiliser un processus de sélection de projets concurrentiels afin de veiller à choisir les propositions les plus convenables, fondées et rentables de projets de logements abordables pour les personnes âgées.

Q : Qu'entend-on par logements « abordables » pour personnes âgées?

R : Il faut construire des projets de logements « abordables » pour les personnes âgées avec des loyers d'abord fixés aux niveaux du loyer économique moyen (LEM) ou en-dessous, puis demeurant abordables pendant une période de 15 ans ou plus.

Les loyers économiques moyens sont établis par les gouvernements fédéral et provinciaux et sont calculés en fonction de divers critères afin de déterminer le loyer mensuel maximal qu'un locateur peut facturer à un locataire tout en veillant à ce qu'il reste abordable. Les loyers mensuels doivent inclure les services essentiels (chauffage, électricité et eau).

Par exemple, à Winnipeg, les loyers économiques moyens pour des unités d'une chambre et de deux chambres sont respectivement de 625 \$ et 863 \$. À l'extérieur de Winnipeg, les loyers économiques moyens sont de 575 \$ et 713 \$ pour ce même type d'unités locatives.

Q : Quels sont les types de projets admissibles dans le cadre de la *Demande de propositions*?

R : Les projets admissibles incluent les projets de logements coopératifs ou d'unités locatives multiples pour les personnes âgées (de 55 ans ou plus) à revenu faible à modéré. Les projets peuvent prendre la forme de travaux de construction, de conversion de logements non résidentiels en des logements résidentiels ou de réfection de bâtiments résidentiels inoccupés et abandonnés.

Les projets doivent être modestes quant à la superficie et aux agréments, et répondre aux dispositions d'abordabilité respectives de la *Demande de propositions*.

Les projets non admissibles dans le cadre de la *Demande de propositions* incluent les maisons de soins infirmiers et les autres établissements de soins de longue durée, les refuges et les centres d'aide et d'écoute, et les logements de propriétaires-occupants.

Q : Quel est le type d'aide financière offert?

R : Une contribution unique pour projets d'immobilisations est offerte au moyen d'un prêt-subvention non remboursable si certaines modalités sont respectées pendant la durée d'une entente d'aide financière de 15 ans.

De plus, un montant limité d'aide sous forme de loyer proportionné au revenu sera offert pour permettre de réduire davantage les loyers et de les rendre abordables pour les ménages à faible revenu.

Q : Quel est le montant de l'aide financière offerte?

R : Le montant d'aide financière éventuelle sera suffisant pour réduire les loyers des projets proposés à des niveaux égaux ou inférieurs aux loyers que Logement Manitoba considère abordables. L'aide sera toutefois limitée au moindre des montants suivants :

Questions et réponses
Page 2 de 3

- 35 % du total des coûts d'immobilisations des projets admissibles;
- 60 000 \$ par unité résidentielle (ou 70 000 \$ par unité résidentielle dans les communautés du Nord).

L'aide sous forme de loyer proportionné au revenu sera fournie jusqu'à un maximum de 50 % de tous les logements abordables admissibles.

Q : Qui est admissible?

R : Les promoteurs admissibles incluent les corporations d'habitation sans but lucratif privées et publiques, les coopératives d'habitation sans but lucratif, les municipalités et les promoteurs privés.

Q : Où les projets peuvent-ils se situer?

R : Les projets proposés peuvent être situés dans n'importe quel endroit du Manitoba, à l'exclusion des communautés des Premières nations reconnues ou désignées. Les promoteurs éventuels doivent toutefois considérer avec soin les besoins existants et à long terme en logements pour les personnes âgées sur l'emplacement du marché proposé, et la demande en la matière.

Q : Existe-t-il des restrictions quant à la combinaison d'unités du projet?

R : Les promoteurs sont fortement encouragés à élaborer des propositions comportant la combinaison d'unités qui soit la plus demandée par la population ciblée et qui réponde le mieux au besoin de la communauté. Toutefois, Logement Manitoba ne fournit de l'aide financière pour appuyer la construction d'unités à une ou deux chambres, ou une combinaison de ces deux types d'unités d'habitation.

Q : Est-ce que les projets proposés doivent respecter des exigences en ce qui concerne l'aménagement physique?

R : Les projets proposés doivent fournir des unités d'habitation modestes et autonomes, de taille et d'espace convenables satisfaisant aux besoins du ménage. La demande de propositions décrit les exigences complètes quant à la garantie du caractère modeste du logement.

Les promoteurs doivent également concevoir et construire les projets de façon à respecter, au minimum, les lignes directrices applicables Éconergiques d'Hydro Manitoba. De plus, les promoteurs des nouveaux projets de construction doivent veiller à ce que toutes les unités répondent à certains critères minimaux d'accessibilité.

Q : Existe-t-il des restrictions quant à l'admissibilité des locataires?

R : Les ménages admissibles sont des locataires et des membres résidents des coopératives d'habitation à revenu faible à modéré et âgés de 55 ans et plus. Le revenu total du ménage des locataires ne peut être supérieur à 45 166 \$.

Des restrictions supplémentaires sont mises en place pour les projets à construire à l'aide de l'apport en capital des locataires de logements à baux viagers.

Q : Est-ce que les projets peuvent incorporer une combinaison de logements abordables et d'unités d'habitation au taux du marché?

R : Oui. Les projets peuvent incorporer n'importe quelle combinaison de logements abordables et d'unités d'habitation au taux du marché. On encourage cette approche s'il existe un besoin et une demande adéquats.

Toutefois, les unités que l'on prévoit de louer au-dessus des niveaux des loyers médians du marché applicables (c.-à-d., les unités au taux du marché) ne seront pas admissibles à l'aide financière de Logement Manitoba.

Q : Est-ce que les terrains pour le projet proposé doivent appartenir au promoteur au moment de la soumission de la proposition?

R : Les promoteurs n'ont pas nécessairement besoin de détenir le titre foncier du site du projet proposé au moment de soumettre la proposition. Toutefois, au cours de la notation, Logement Manitoba favorisera les propositions qui démontrent avec satisfaction le contrôle exercé par le promoteur sur le site et la mise en place du zonage exigé pour le projet.

Q : Est-ce que la demande de propositions est limitée uniquement aux logements locatifs et aux coopératives d'habitation pour les personnes âgées?

R : Non. Les projets ciblant la création de logements abordables pour les personnes âgées incluant des unités d'habitation avec assistance ou services de soutien sont admissibles dans le cadre de présente demande de propositions.

Dans les cas où ils prévoient d'inclure des services de soins ou de soins de soutien aux projets proposés, les promoteurs doivent veiller à avoir une preuve manifeste et la confirmation de l'approbation de ce concept et de l'aide financière pour ces services par le ministère provincial et tout autre organisme gouvernemental compétent.

Il faut remarquer que les projets admissibles dans le cadre de la présente demande de propositions incluent également ceux qui sont fondés en tout, ou en partie, sur le modèle des baux viagers.

Q : Quelle est la date limite de soumission des propositions de projets?

R : La date limite de soumission des propositions dans le cadre la présente demande de propositions est le 6 septembre 2011, à 16 h 30, heure du Centre.

Q : Comment les propositions de projets seront-elles examinées et évaluées?

R : Toutes les propositions soumises seront d'abord vérifiées pour veiller au respect des exigences obligatoires de base.

Les propositions retenues seront d'abord évaluées et notées en fonction d'un système de classement par points afin de procéder aux analyses de rentabilité des propositions de projets.

Les propositions qui atteignent un seuil de notation minimal seront sélectionnées pour une autre évaluation finale. Les propositions non sélectionnées seront évaluées à l'aide d'autres critères se rapportant aux répercussions sur le patrimoine immobilier existant de Logement Manitoba et en harmonie avec ses priorités stratégiques. L'évaluation à cette étape inclura également un examen en détail du besoin du projet et de la demande le concernant.

Nous encourageons les promoteurs à examiner avec soin la *Demande de propositions* et tous ses critères d'évaluation avant de soumettre leur proposition de projet.

Q : Peut-on expliquer plus en détail la notation des propositions de projets?

R : De façon générale, concernant la notation, on favorisera les propositions de projets qui ont bien entamé le processus de développement préalable et qui peuvent passer à l'étape de la construction à brève échéance.

Les propositions privilégiées incluront également celles qui démontrent une viabilité à long terme, des contributions en espèces plus élevées pour le projet, ainsi que la capacité globale et les ressources nécessaires pour terminer le projet en temps opportun et avec succès.

Nous rappelons également aux promoteurs éventuels de veiller à ce que leur soumission démontre clairement le besoin et la demande en ce qui concerne le projet, et de prêter une attention particulière à l'intégration de leur projet aux autres projets locaux existants de logements pour les personnes âgées.

Remarque : La *Demande de propositions* complète est également offerte en anglais. Des membres du personnel parlant français sont à la disposition des personnes qui désirent obtenir la *Demande de propositions* ou d'autres renseignements sur son contenu. Pour plus d'informations (204) 945-5566 sans frais au Manitoba 1-866-689-5566.