

# LOGEMENT ET DÉVELOPPEMENT COMMUNAUTAIRE

## Demande de proposition visant la construction de logements abordables pour les personnes âgées

### **Q : Quel est le but de la demande de proposition?**

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 additionnels au Manitoba. En conséquence, le gouvernement provincial s'est engagé publiquement lors du Budget 2013 à construire 500 logements sociaux et 500 logements abordables au Manitoba sur une période de trois ans. Les logements pour les personnes âgées représentent un élément clé de la stratégie globale de construction de 500 logements sociaux et de 500 logements abordables de Logement Manitoba. À cette fin, Logement Manitoba consacre un nouvel investissement au 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 proposition permet d'utiliser un processus de sélection de projets concurrentiels afin de veiller à choisir les propositions les plus convenables, fondées et rentables.

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

R : Il faut élaborer des projets de logements « abordables » pour les personnes âgées dans lesquels les loyers sont d'abord fixés au montant établi pour les logements abordables ou en dessous, puis demeurent abordables pendant une période de 15 ans ou plus. Les loyers abordables sont définis comme étant le loyer mensuel maximum, comprenant tous les services publics essentiels (chauffage, électricité et eau), déterminé pour un marché désigné et un certain type d'unité locative.



Par exemple, actuellement à Winnipeg, les loyers abordables établis pour des unités d'une chambre et de deux chambres à coucher sont respectivement de 772 \$ et 983 \$.

Vous trouverez dans la demande les loyers maximaux applicables relativement aux logements abordables.

**Q : Quels sont les types de projets admissibles dans le cadre de la demande de proposition?**

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 commodités, et répondre aux dispositions sur le loyer abordable de la demande de proposition.

Les projets non admissibles dans le cadre de la demande de proposition incluent les logements avec services de soutien, 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 contribuer à réduire les loyers des projets proposés à des niveaux égaux ou inférieurs aux loyers que Logement Manitoba considère comme abordables. L'aide sera toutefois limitée au moindre des montants suivants :

- 35 % du total des coûts d'immobilisations des projets admissibles;
- 65 000 \$ par unité résidentielle (ou 75 000 \$ par unité résidentielle dans les communautés du Nord).

**Q : Qui est admissible?**

R : Les promoteurs admissibles incluent les corporations de logement sans but lucratif privées et publiques ou municipales, les coopératives d'habitation, 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 que pour appuyer la construction d'unités à une ou à deux chambres à coucher, ou une combinaison de ces deux types d'unités d'habitation.

Logement Manitoba ne prendra en compte les propositions de studios que si ces derniers font partie d'un projet de maison de type Abbeyfield.

**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 proposition 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 48 622 \$.

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 loyers abordables 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 du dépôt 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. Les promoteurs doivent toutefois fournir des preuves adéquates du droit potentiel de contrôle de la propriété envisagée pour le projet.

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

R : Les projets ciblant la création de logements abordables pour les personnes âgées comprenant des logements avec assistance sont admissibles dans le cadre de la demande de proposition.

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

**Q : Quelle est la date limite de dépôt des propositions de projet?**

R : La date limite est fixée au 27 mai 2014 à 16 h (heure du Centre).

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

R : Toutes les propositions déposées feront d'abord l'objet d'une vérification visant à s'assurer que les exigences obligatoires de base ont été respectées.

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

Les propositions qui atteignent un seuil de notation minimal seront sélectionnées pour une évaluation finale approfondie. Les propositions retenues seront évaluées à l'aide d'autres critères se rapportant aux répercussions sur le patrimoine immobilier existant de Logement Manitoba et à la conformité à 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 proposition 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 projet?**

R : De façon générale, concernant la notation, on favorisera les propositions de projet pour lesquelles le processus de préaménagement est bien entamé et la construction pourra commencer à brève échéance. Les propositions privilégiées incluront également celles qui démontrent une viabilité à long terme, des apports en capital plus élevés 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 proposition 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.