

Annexe B – Exigences relatives à la présentation d’une demande

Toutes les demandes de financement pour l’élaboration de propositions doivent contenir ce qui suit :

- a) Le formulaire de demande de financement ci-joint (Annexe A) :

Ce formulaire doit être rempli de manière aussi détaillée que possible. Les demandeurs sont invités à y annexer des renseignements supplémentaires s’ils ont besoin de plus d’espace. Cependant, Logement Manitoba n’acceptera pas d’autres modèles de présentation du budget en remplacement du formulaire de demande.

Remarque : Les projets qui ne visent pas les clients vulnérables, ou qui offrent moins de 20 % de logements abordables, ne seront pas pris en considération dans le cadre de ce processus.

- b) Une proposition préliminaire de projet :

La proposition préliminaire doit donner une description d’ensemble du projet de logement abordable proposé. Cette proposition préliminaire doit être élaborée par le demandeur du mieux qu’il peut et doit traiter des questions suivantes dans l’ordre où elles apparaissent ci-dessous :

Capacité du demandeur

- Un profil de l’organisme qui soumet la demande, y compris ses origines et son histoire, ainsi qu’une brève description de l’expérience du demandeur en matière d’aménagement, de gestion et de financement du logement.
- Le mandat de l’organisme et les services qu’il fournit aux clients.
- Les ressources humaines (nombres et types).
- Une copie des statuts constitutifs de l’organisme, y compris les modifications ou les règlements d’entreprise pertinents, et la liste actuelle des membres du conseil d’administration.
- Une liste de tous les membres de l’équipe chargée de l’élaboration de la demande et de leurs rôles respectifs dans le projet, y compris les sociétés d’architecture ou les consultants en élaboration de projet qui ont été ou seront engagés. Veuillez inclure une explication de la façon dont on a sélectionné chaque membre de l’équipe et des raisons de ce choix, en soulignant leur expérience en matière de logement avec services de soutien, de logement de transition ou de logement abordable.
- Remarque : Si un organisme ou un individu associé à cette demande a réalisé des projets ou offert des services similaires à ceux qui sont décrits dans la demande, Logement Manitoba tiendra compte de leur performance antérieure dans l’évaluation de cette mesure.

Concept du projet

Un aperçu du projet proposé qui comprend :

- une description narrative du concept global du projet et de l'approche de son élaboration;
- l'identification des groupes de personnes à qui s'adresse le projet;
- l'effet de la construction des unités dans la communauté considérant le nombre d'unités, leur taille, les groupes à qui ils sont offerts, l'abordabilité du loyer et les services fournis;
- la taille, la conception et un devis de construction de base pour l'ensemble du projet;
- les dessins conceptuels (si disponibles);
- les considérations particulières en matière de conception et d'éléments de confort;
- une description de toutes les parties non résidentielles du projet, y compris le plan de marketing pour chaque usage et une ventilation claire des coûts en capital, des frais de fonctionnement et des revenus associés à ces espaces, sur une base proportionnelle;
- les propositions doivent contenir des renseignements supplémentaires si le projet possède une composante de logement avec assistance ou de logement avec services de soutien, ou s'il est fondé entièrement, ou en partie, sur un modèle de location viagère. La proposition doit contenir les éléments suivants :
 - une ventilation claire des loyers unitaires et des frais pour l'ensemble de services proposés;
 - une liste détaillée de tous les services inclus dans l'ensemble de services;
 - une description de la façon dont les services seront fournis et une indication de qui les offrent;
 - le montant des capitaux propres des locataires pour les projets d'unité locative avec bail viager.

Plan de réalisation du projet

Un aperçu du plan, dont les éléments suivants :

- calendrier (échéances et éléments livrables);
- budget (si non inclus dans les données financières);
- ressources humaines (qui sera responsable de quoi).

Analyse de marché

- Une analyse de marché préliminaire de la zone de marché ciblée du projet. L'analyse devrait inclure un examen des logements locatifs existants dans la zone de marché; les taux d'inoccupation dans la zone ciblée; l'identification du groupe client visé, y compris les données démographiques et l'information relative au revenu et au logement actuel; une analyse démographique de la communauté; et une indication des services et des mesures de soutien dont le groupe client visé a besoin.
- Les demandes soumises doivent démontrer que les loyers proposés sont abordables pour le groupe client visé.
- Elles doivent démontrer aussi qu'il existe un besoin et une demande à court et à long terme pour le projet de logement proposé.

Renseignements sur le site

Description du site proposé pour le projet portant notamment sur les points suivants :

- propriétaire et usage actuels;
- disponibilité, technique d'acquisition et coût;

- valeur monétaire du site (p. ex., évaluation municipale, prix du marché).
- zonage actuel et requis;
- cohérence avec tout autre plan communautaire ou conformité à toute exigence de la municipalité en matière de planification;
- description des services et des aménagements d'usage public locaux disponibles sur le site et pertinents pour le groupe client ciblé, y compris, de préférence, un plan de secteur pour le contexte;
- conditions du sol et mention des résultats de tout travail antérieur d'évaluation environnementale du site;
- indication de l'existence ou non de grèvements enregistrés relativement au titre de propriété qui restreint l'utilisation du site à des fins résidentielles, ou de tout autre grèvement existant, ainsi que la date et la manière dont ils seront levés.

Dans tous les cas, si les fonds du programme FEP dépassent 20 000 dollars, ils ne seront avancés que lorsque le groupe aura fourni une évaluation environnementale du site à jour et satisfaisante.

Données financières

- Décrivez les hypothèses en matière de coûts utilisées pour établir le budget des dépenses en capital, y compris la classe d'estimation des coûts de construction utilisée et la source de l'estimation correspondante.
- Décrivez toutes les sources de financement pour les dépenses en capital proposées, y compris les apports de capital, les subventions, etc., et tous les montants de financement correspondants. Cette liste doit comprendre les éléments suivants :
 - financement provenant de programmes de la Société canadienne d'hypothèques et de logement;
 - fonds provenant du Programme pour les nouveaux immeubles d'Efficacité Manitoba;
 - une explication de la raison pour laquelle ces sources de financement ne seront pas utilisées, le cas échéant.
- Indiquez le montant du financement hypothécaire requis, la période d'amortissement proposée, le taux d'intérêt et la durée de l'hypothèque.
- Décrivez les dépenses imprévues et les montants connexes inclus dans le budget des dépenses en capital ou le budget de fonctionnement.
- Présentez les hypothèses de coûts utilisées pour établir le budget de fonctionnement et donnez un aperçu des revenus d'exploitation prévus.
- Le cas échéant, incluez une description des revenus de source non résidentielle.
- Décrivez de quelle façon le projet est financièrement viable et comment sa viabilité à long terme peut être protégée.
- **Les organismes proposant un logement avec services de soins ou de soutien doivent fournir la preuve qu'ils disposent du financement nécessaire pour offrir ces services. Ils doivent inclure le montant du financement requis et les sources de financement.**
- Décrivez en détail tout ce qui a été envisagé de faire pour améliorer la rentabilité du projet, par exemple :
 - indiquez des sources de revenus possibles, c'est-à-dire d'autres subventions ou fonds publics ou privés;

- indiquez d'autres méthodes de construction qui pourraient s'avérer plus économiques sur le plan des coûts en capital ou des coûts de fonctionnement.

Fonctionnement et prestation des services

Donnez un aperçu du fonctionnement du complexe de logements abordables une fois les unités louées.

- Brève description des services de soutien qui seront fournis dans le cas des logements avec assistance ou des logements de transition.
- Lettres d'engagement à offrir les services en question de la part des fournisseurs de services.

Plan de gestion des risques

Les demandeurs doivent indiquer tous les risques connus ou possibles liés au projet proposé et proposer une stratégie pour atténuer ces risques. Le comité d'évaluation tiendra compte des stratégies d'atténuation dans le cadre de son évaluation des risques pour chacun des éléments suivants :

- financement
- capacité de l'organisme
- complexité de l'exécution du projet – modèle de livraison des capitaux et modèle de services de soutien
- besoin et demande
- incidence sur les actifs de Logement Manitoba
- environnement
- contrôle du site
- opposition de la communauté

Soutien de la part de la communauté

Aperçu du soutien de la communauté pour le programme :

- Preuve du soutien de la communauté (par exemple, liste de bénévoles, résultats des consultations auprès des voisins et des résidents susceptibles d'être touchés par le projet).
- Lettres de soutien de la municipalité, d'organismes locaux et de groupes du secteur privé indiquant la volonté de la communauté de participer et de partager les avantages et les risques du projet.