

***Action Ottawa***

**Initiative en matière de logement abordable**

**DEMANDE DE PROPOSITIONS**

**DP no AO2012-1A**

**Date limite de présentation des propositions :**

**Le 4 avril 2012** (16 h)

**Les propositions doivent être présentées à :**

Ville d’Ottawa
Unité du logement abordable

Direction des services du logement

Services sociaux et communautaires
**100, croissant Constellation, 8e étage**

Ottawa (Ontario) K2G 6J8

 **Le 27 janvier 2012**



##### Table des matières

Numéro de page

Résumé 1

1.0 Mesures d’encouragement offertes dans le cadre d’Action Ottawa 2

1.1 Mesures d’encouragement en matière d’aménagement et de construction 2

1.2 Accessibilité physique 3

1.3 Financement du projet d’aménagement 3

1.4 800, chemin Montréal 4

2.0 Énoncé des travaux 6

2.1 Action Ottawa – Généralités 6

2.2 Objectifs de la présente demande de propositions 6

2.3 Logements en milieu de soutien 9

2.4 Collectivités à revenu mixte .9

2.5 Programme d’aménagement 10

3.0 Évaluation des propositions et processus de sélection 11

3.1 Calendrier – Dates des principales étapes………. 12

3.2 Conditions obligatoires d’admissibilité 13

3.2.1 Preuve de constitution 13

3.2.2 Confirmation écrite de partenariat 13

3.2.3 Abordabilité 13

3.2.4 Consultation préalable avec le personnel de la Ville 13

3.2.5 Lettre de l’institution financière ou du prêteur 14

3.2.6 Obtention d’une assurance 14

3.2.7 Respect des contrats conclus avec la Ville d’Ottawa 14

3.2.8 Exigence de mise de fonds des auteurs de proposition 14

3.2.9 Taille maximale des logements et nombre minimal de logements 15

3.3 Les critères de base qui sont notés 15

3.3.1 Compétences de l’équipe d’aménagement 15

3.3.2 Exemples de projets similaires 16

3.3.3 Conception 17

3.3.4 Faisabilité et durabilité du projet 18

3.3.5 Plan de gestion immobilière 18

3.4 Les critères de préférence pour la présente DP qui serontnotées 19

3.4.1 Abordabilité 19

3.4.2 Efficacité énergétique 19

3.4.3 Consultation de la collectivité 20

3.4.4 Contribution des auteurs de proposition 20

3.4.5 Accessibilité et visitabilité 20

4.0 Accords 20

5.0 Exigences relatives à la présentation des soumissions 21

5.1 Généralités 21

5.2 Liste de vérification de la trousse de soumission 22

6.0 Renseignements complémentaires 22

6.1 Demandes de renseignements 22

6.2 Autorité contractante 23

6.3 Politique d’approvisionnement de la Ville 23

Annexe A : Liste d’admissibilité et barème d’évaluation 28

Annexe B : Conditions relatives aux logements accessibles et normes d’aménagement universelles s’appliquant aux logements visitables 30

Annexe C : Loyers cibles 32

Annexe D : Coordonnées d’Infrastructure Ontario 34

Annexe E : Calcul du rendement de l’investissement de la Ville 35

Annexe F : Ententes, étapes clés du projet et échéanciers des paiements 37

Annexe G : Conditions relatives aux assurances 38

Annexe H : Améliorations de l’environnement et des bâtiments doivent surpasser les normes optimales en matière d’efficacité énergétique du CMNEB 44

Annexe I : 800, chemin Montréal 44

##### Résumé

La Ville d’Ottawa, ci‑après nommée la Ville, lance une demande de propositions visant à aménager des habitations à loyer abordable et des logements en milieu de soutien avec le financement du Programme d’investissement dans le logement abordable de l’Ontario (PILAO). Cette demande de propositions vise à promouvoir l’aménagement de logements locatifs en favorisant principalement les nouvelles constructions, y compris les annexes et les agrandissements et certains projets ayant pour objet l’acquisition et la restauration, ainsi que d’importants projets de rénovation visant à convertir un immeuble non résidentiel en immeuble résidentiel. Les unités de logements locatifs abordables proposées doivent demeurer abordables et être conformes aux lignes directrices de la Ville d’Ottawa concernant les loyers inférieurs au prix du marché pendant au moins 35 ans; **mais les projets qui dépasseront les exigences minimales seront favorisés.**

Cette demande de propositions est lancée aux termes du programme, qui prévoit un ensemble de mesures d’encouragement à l’intention des promoteurs immobiliers du secteur privé et des promoteurs immobiliers sans but lucratif qui construisent à Ottawa des logements abordables destinés aux ménages à faible revenu. Le programme favorise les partenariats entre le secteur privé et le secteur des organismes sans but lucratif de même qu’entre les fournisseurs de logements et les fournisseurs de services de soutien. Les auteurs de proposition doivent intégrer des mesures d’efficacité énergétique et de durabilité dans leur proposition.

Les propositions générales doivent être soumises au plus tard le mercredi **4 avril 2012 à 16 h**. Un comité de sélection, composé de représentants de la Direction du logement, Urbanisme et Gestion de la croissance, ainsi que de spécialistes des finances, de la construction et de l’aménagement de logements et de logements abordables, évaluera les propositions en fonction du cadre d’évaluation présenté dans ce document. Les recommandations du comité de sélection seront soumises à l’approbation du ministère des Affaires municipales et du Logement (MAML).

800, chemin Montréal

L’aménagement du 800, chemin Montréal acquis pour 1 $ par la Ville auprès du gouvernement fédéral aux termes de l’Initiative visant à mettre des biens immobiliers excédentaires fédéraux à la disposition des sans-abri (IBIEF) est une priorité de la présente demande de proposition. **Aux termes de l’IBIEF (Initiative visant à mettre des biens immobiliers excédentaires fédéraux a la disposition des sans-abri), seules les organisations sans but lucratif sont en droit de faire une demande d’aménagement des terrains et d’acquérir la propriété.** Selon la nature des propositions reçues, la propriété sise au 800, chemin Montréal est prévue contenir entre 60 et 90 logements. ***De plus amples renseignements sur le 800, chemin Montréal se trouvent à l’annexe I des présentes. Les promoteurs prévoyant présenter une proposition visant le 800, chemin Montréal doivent communiquer avec Saide Sayah, par courriel :*** ***saide.sayah@ottawa.ca*** ***pour obtenir toute la documentation pertinente en version électronique, disponible sur CD.***

**1.0 Mesures d’encouragement offertes dans le cadre d’Action Ottawa**

1.1 Mesures d’encouragement en matière d’aménagement et de construction

Action Ottawa est le programme de la Ville qui vise à aider les promoteurs immobiliers du secteur privé et du secteur sans but lucratif à construire de nouveaux logements locatifs abordables destinés aux ménages à revenu faible ou modeste. Action Ottawa prévoit un allégement des redevances et des réductions d’impôts municipaux (taux d’imposition pour les nouveaux logements multiples) ainsi que des subventions d’immobilisations et, dans certains cas, des terrains appartenant à la Ville.

Au nombre des incitatifs d’Action Ottawa visant cette demande de propositions, mentionnons des subventions provinciales et fédérales combinées pouvant aller jusqu’à 120 000 $ par logement aux termes du Programme d’investissement dans le logement abordable de l’Ontario (PILAO). Une attribution par logement allant jusqu’à 150 000 $ pourrait être étudiée pour les projets qui sont plus coûteux en raison des besoins particuliers ou complexes des locataires (par exemple, les unités accessibles, les logements en milieu de soutien ou pour aménager des logements pour des familles nombreuses), sous réserve de l’accessibilité d’un tel financement et que la subvention ne dépasse pas 75 % du coût d’investissement total d’un projet (le moins élevé entre les deux, conformément aux directives du PILAO).s

Incitatifs d’Action Ottawa :

1. Subvention d’investissement allant jusqu’à 120 000 $ par logement
2. Subvention d’investissement allant jusqu’à 150 000 $ par logement possible pour logements accessibles, les logements en milieu de soutien pour les personnes ayant des besoins complexes ou pour les logements destinés aux familles nombreuses
3. Allégement des redevances d’aménagement municipales, des frais de demande d’aménagement et des redevances pour la création de parcs
4. Allégement des impôts fonciers municipaux (équivalant au taux résidentiel)
5. Subventions tenant lieu de droits de permis de construire
6. Subventions tenant lieu de redevances d’aménagement des conseils scolaires.

Mesures d’encouragement d’Action Ottawa pour le 800, chemin Montréal :

1. Subvention d’investissement allant jusqu’à 120 000 $ par logement
2. Subvention d’investissement allant jusqu’à 150 000 par logement possible pour les logements accessibles, les logements en milieu de soutien pour les personnes ayant des besoins complexes ou pour les logements destinées aux familles nombreuses
3. Allégement des redevances d’aménagement municipales, des frais de demande d’aménagement et des redevances pour la création de parcs
4. Allégement des impôts fonciers municipaux (équivalant au taux résidentiel)
5. Subvention tenant lieu de frais de permis de construire
6. Subventions tenant lieu de redevances d’aménagement des conseils scolaires.
7. Subvention maximale de 1 700 000 $ pour compenser le coût d’acquisition; la subvention doit être incluse dans l’accord de contribution entre la Ville et le fournisseur de logements retenu, sous réserve :
8. des servitudes qui pourraient être requises;
9. de la disposition sur le droit de premier refus accordé aux fins du recouvrement de la propriété en cas de vente, y compris la possibilité pour la Ville de racheter le bien-fonds pour un dollar (1 $) dans l’éventualité d’une vente;
10. des dispositions de l’accord de contribution;
11. des conditions énoncées dans les exigences du programme IBIEF et les ententes s’y rattachant (voir l’annexe I pour des précisions).

Il convient de souligner qu’il n’existe pas de suppléments de loyer ou d’allocation de logement permettant d’aider à satisfaire aux critères d’abordabilité des propositions. La contribution en capital a pour but de fournir un montant de démarrage suffisant pour réduire les coûts d’aménagement de manière à offrir des logements abordables qui ne nécessitent aucune subvention locative permanente.

**1.2 Accessibilité physique**

La Ville encourage les promoteurs à construire des immeubles qui sont accessibles par fauteuil roulant dans le but de favoriser l’accès universel. Les immeubles proposés doivent donc être accessibles et visitables dans toute la mesure du possible. La Ville recommande qu’au moins 10 % des unités soient accessibles par fauteuil roulant avec une exigence minimale d’au moins 5 % des unités aux fins d’admissibilité au financement. Les critères d’accès et de visite sont énoncés à l’annexe B. Les unités accessibles peuvent être admissibles à une subvention additionnelle pouvant aller jusqu’à 30 000 $ par logement, jusqu’à concurrence d’une subvention d’investissement totale de 150 000 $ par logement, à condition que la subvention totale pour le projet ne dépasse pas 75 % du coût du projet. Les propositions doivent présenter des justifications ou une estimation des coûts à l’appui du montant additionnel de subvention demandé.

**1.3 Financement du projet d’aménagement**

Les paiements seront versés à mesure que seront franchies les étapes clés d’achèvement des travaux fixées par Logement abordable et les promoteurs retenus. Le ministère des Affaires municipales et du Logement versera le financement à la Ville à mesure que seront franchies les trois étapes clés décrites dans le tableau 1 ci-dessous. La Ville devra fournir au ministère des listes de vérification signées attestant que les travaux sont conformes aux critères à satisfaire pour chaque demande de paiement.

|  |  |
| --- | --- |
| **Étapes clés** | **Paiement** |
| 1. Accord de contribution signé
2. Signification de l’avis de conclusion de l’accord de contribution et enchâssement dans l’accord des garanties exigibles
3. Émission du premier permis de construction
 | 50 % |
| 1. Réception du permis d’occupation
 | 40 % |
| 1. Fin de la période de privilège de 45 jours
2. Confirmation de l’occupation
3. Soumission du rapport d’occupation initial
 | 10 % |

Dans de rares cas, la Ville pourra consentir un prêt maximal de 50 000 $ à un organisme sans but lucratif sélectionné dont les fonds sont limités mais qui a achevé d’importants travaux préalables à l’aménagement. Il s’agit d’un prêt sans intérêt garanti aux termes d’un accord de contribution et payable à la Ville une fois que le promoteur aura reçu le premier versement de la subvention d’investissement.

##### 1.4 800, chemin Montréal

Les Services du logement ont acquis la propriété, connue sous le nom de 800, chemin Montréal et correspondant à la partie 3 du plan d’arpentage joint aux présentes, auprès du gouvernement fédéral aux termes de l’Initiative visant à mettre des biens immobiliers excédentaires fédéraux à la disposition des sans-abri (IBIEF). ***En vertu de l’IBIEF, seuls les organismes à but non lucratif sont admissibles à soumettre une proposition pour aménager les terrains et acquérir la propriété.*** Les terrains doivent être aménagés dans le but d’offrir des logements abordables dans la collectivité dans le cadre d’Action Ottawa et du Programme d’investissement dans le logement abordable de l’Ontario (PILAO). Il est attendu que l’aménagement proposé doit compter environ 60 à 90 logements avec des espaces de stationnement attenants. La Ville a pour exigence d’offrir de nouveaux logements abordables sur cet emplacement pour des ménages avec des enfants ou des logements en milieu de soutien. L’annexe I contient des renseignements supplémentaires sur l’emplacement.

Le fournisseur de logement a la responsabilité de ce qui suit :

1. Conclure une convention d’achat et de vente avec la Ville d’Ottawa;
2. Conclure un accord de contribution avec la Ville d’Ottawa;
3. Accepter le transfert des accords et des responsabilités aux termes du programme IBIEF et des ententes s’y rattachant;
4. Accepter les clauses d’inexecution de l’accord de l’IBIEF. En cas de non-respect de l’échéance pour le commencement des travaux, ou de tout autre défaut à respecter les dispositions de l’accord de contribution, le promoteur devra payer la juste valeur marchande (JVM) du terrain au moment du défaut, ce montant est évalué à au moins 1 700 000 $;
5. Utiliser les terrains aux fins de logements abordables pendant au moins 15 ans en vertu de l’IBIEF et de 35 ans pour Action Ottawa;
6. Respecter les exigences en matière d’aménagement stipulées par la Société immobilière du Canada;
7. Accepter de payer les droits de cession immobilière (évalués à 24 000 $);
8. Respecter les échéances de construction négociées dans l’accord de contribution entre la Ville et le promoteur retenu qui sont conformes au PILAO et les échéances de construction établies aux termes du programme IBIEF et approuvées par Ressources humaines et Développement des compétences Canada;
9. L’acheteur convient de ne pas vendre le bien immobilier sans avoir au préalable offert à la Ville de le racheter, libre des engagements, à un prix n’excédant pas son prix d’achat initial, plus la valeur marchande des améliorations.

De plus amples renseignements relatifs au 800, chemin Montréal Road se trouvent dans l’annexe I des présentes.

**Les promoteurs planifiant présenter une proposition pour le 800, chemin Montréal doivent communiquer avec Saide Sayah, par courriel :** **saide.sayah@ottawa.ca** **pour obtenir la documentation pertinente en format électronique sur CD.**

##### 2.0 Énoncé des travaux

##### 2.1 Action Ottawa – Généralités

##### Action Ottawa est le principal programme de la Ville qui vise à accroître l’offre de logements abordables à Ottawa. Le programme a pour objet de faciliter la création de collectivités à revenus mixtes dont les logements sont bien conçus, bien gérés et construits à une échelle assurant leur intégration harmonieuse dans le voisinage.

Quelque 10 000 ménages figurent sur la liste d’attente de logements subventionnés du Registre du logement social. Il y a un besoin de logements de toute taille, du studio au logement à cinq chambres. Action Ottawa facilite la construction de tous les types de logements pouvant répondre aux besoins des ménages figurant sur la liste d’attente.

**2.2 Objectifs de la présente demande de propositions**

La présente DP vise à aménager de nouvelles unités d’habitation de logements abordables à l’intention des ménages à revenu faible ou modeste et à faire en sorte qu’une majorité de ces unités soient disponibles aux ménages qui sont inscrits sur la liste d’attente du Registre du logement social. Afin de répondre aux besoins les plus pressants de logements de la Ville et aux directives du PILAO, les propositions doivent avoir des échéances réalistes et prévoir une date de commencement des travaux dans les 120 jours suivant la signature de l’entente de financement, soit avant le 31 décembre 2012.

Les projets retenus doivent faire partie de l’une des catégories suivantes :

1. constructions nouvelles, y compris les annexes et les agrandissements;
2. acquisition et restauration des bâtiments risquant de disparaître du parc locatif;
3. acquisition et conversion de bâtiments non résidentiels en immeubles résidentiels locatifs.\*

Les projets ci-dessous ne sont pas admissibles :

1. appartements accessoires dans des logements de propriétaires-occupants;
2. maisons de soins infirmiers et de retraite;
3. logements sociaux subventionnés par le gouvernement fédéral;
4. refuges et centres de soins en situation de crise;
5. logements de propriétaires-occupants.

La construction de nouveaux logements locatifs sur des terrains destinés aux logements sociaux peut également être admissible, sous réserve de l’obtention des autorisations appropriées. Conformément à la ***Loi de 2011 sur les services de logement,*** la Ville d’Ottawa a désormais la responsabilité d’accorder certaines autorisations à la place du ministère depuis le 1er janvier 2012.

Les propositions devront porter sur au moins sept logements locatifs pour chacune des soumissions, une fois la construction complétée. Les projets de grande et de moyenne envergure doivent aussi tenir compte des questions de compatibilité de voisinage, d’échelle et d’intégration.

**Objectif principal :**

Obtenir sur le site le maximum de logements locatifs destinés (1) aux ménages à faible revenu avec des enfants et (2) aux personnes qui ont besoin d’un logement avec services de soutien et qui soient abordables en permanence ou à long terme.

La Ville a alloué 9,1 millions de dollars pour la deuxième année (2012) en subvention d’investissement du PILAO et 4 millions de dollars du Plan d’investissement pour le secteur du logement et de l’itinérance de la Ville pour aménager environ 110 unités de logement abordable dans le cadre de la présente DP d’Action Ottawa pour :

1. accroître le parc de logements locatifs destinés aux ménages à faible revenu avec des enfants afin d’accroitre le development d’unites de deux a cinq chambres;
2. accroître le parc de logements locatifs abordables pour les personnes qui ont besoin d’un logement en milieu de soutien;
3. offrir des unités additionnelles aux personnes handicapées et aux ménages avec des enfants qui ont besoin d’un logement accessible aux fauteuils roulants.

*Les demandes de propositions qui ciblent d’autres groupes de locataires pourraient être choisies par le comité de sélection.*

**Objectif secondaire :**

**Réduire les coûts d’exploitation pour le propriétaire et le locataire au moyen de technologies de bâtiment écologique, de mesures de conservation de l’énergie et de l’eau et de la durabilité écologique de l’emplacement de l’immeuble.**

Plusieurs mesures d’efficacité énergétique sont désormais exigées pour les projets financés aux termes du volet concernant les nouveaux logements locatifs. Les immeubles doivent satisfaire ou surpasser les normes éconergétiques du code du bâtiment de l’Ontario proposé pour 2012 :

1. La conception éconergétique des immeubles visés par la partie 3 du code du bâtiment de l’Ontario doit dépasser d’au moins 25 % l’efficacité énergétique du bâtiment de référence conforme ou surpasse le Code modèle national de l’énergie pour les bâtiments (CMNÉB) ou de 18 % l’efficacité énergétique du bâtiment de référence conforme à la norme ASHRAE 90.1 – 1999 (sans les modifications).
2. Les produits homologués Energy Star doivent être utilisés dans la mesure du possible.
3. La conception éconergétique des immeubles visés par la partie 9 du code du bâtiment de l’Ontario doit obtenir une note ÉnerGuide de 80 ou l’équivalent.
4. Les promoteurs retenus doivent confirmer que tous les projets qu’ils proposent répondent à cette exigence en élaborant et en présentant un modèle énergétique conçu par des professionnels compétents et intégré au projet avec la confirmation par des professionnels compétents tels que l’architecte ou l’ingénieur du projet.

Compteurs intelligents

Les promoteurs qui décident d’installer des compteurs intelligents (individuels ou divisionnaires) dans leurs immeubles de logements sociaux ou abordables doivent consulter la *Loi de 1998 sur l’électricité* pour s’assurer qu’ils n’y contreviennent pas. Ils peuvent aussi communiquer avec la Commission de l’énergie de l’Ontario pour confirmer que l’installation de ces compteurs est permise et savoir qui est autorisé à les installer. Pour obtenir plus de renseignements, communiquer avec le centre de service à la clientèle de la Commission de l’énergie de l’Ontario en composant le 1‑877-632-2727 ou le 416-314-2455, ou en se rendant au [www.oeb.gov.on.ca/OEB//OEB%20Home\_fr](http://www.oeb.gov.on.ca/OEB//OEB%20Home_fr).

**Compteurs individuels**

Depuis le 1er janvier 2011, l’installation de compteurs individuels est obligatoire dans tous les nouveaux logements sociaux et logements abordables.

La *Loi de 2010 sur la protection des consommateurs d’énergie* et le règlement de l’Ontario 389/10 établissent les règles pour l’installation des compteurs individuels. Pour de plus amples renseignements, veuillez communiquer avec le Centre des relations avec les consommateurs de la Commission de l’énergie de l’Ontario, au 1‑877‑632‑2727 ou 416‑314-2455, ou en visitant [http://www.ontarioenergyboard.ca/OEB/OEB+Home\_fr](http://www.ontarioenergyboard.ca/OEB/OEB%2BHome_fr) .

**Autres initiatives éconergétiques**

Les auteurs de proposition sont invités à profiter de toutes les mesures incitatives offertes dans leur région. Le *Guide des ressources et de l’aide financière liées à l’efficacité énergétique en Ontario*, publié par le ministère de l’Énergie et de l’Infrastructure de l’Ontario, donne un aperçu des programmes actuels : http://www.mei.gov.on.ca.wsd6.korax.net/francais/pdf/preservation/OntarioFundingGuide-FR2009.pdf

Les promoteurs sont aussi invités à prendre part au programme de constructions nouvelles à haut rendement de l’Ontario Power Authority. Pour en savoir davantage, consulter www-opa.hpnc.ca (en anglais).

**Évaluation environnementale**

Les projets financés dans le cadre du PILAO sont

assujettis à la *Loi canadienne sur l'évaluation environnementale* (LCEE). Le Ville doit vérifier que les projets sont conformes à la LCEE et en donner confirmation au ministère.

**Objectif tertiaire**

**Intégrer des principes judicieux d’architecture et de conception du plan d’emplacement afin de rehausser la qualité de vie résidentielle des locataires.**

Dans les propositions, on doit retrouver de bons principes de planification et une conception résidentielle de qualité qui soit compatible avec l’utilisation des terres environnantes. Le tout doit tenir compte des politiques énoncées dans le Plan officiel de la Ville sur la création de collectivités vivables. Les auteurs de proposition doivent tenir compte de la clientèle pour laquelle la proposition est rédigée. Par exemple, les propositions concernant les logements en milieu de soutien doivent prévoir suffisamment d’espace pour l’administration des programmes et/ou les installations partagées pour les zones communes. La Ville s’attend à ce que les auteurs de proposition intègrent correctement les besoins d’exploitation et de conception et illustrent clairement le lien qu’il y a entre ces éléments dans leur proposition.

**2.3 Logements en milieu de soutien**

Nous invitons les auteurs de proposition à entamer des discussions avec un fournisseur local de services de soutien au logement afin d’établir s’il est possible de prévoir un certain nombre de ces unités.

Les projets qui demandent et reçoivent plus que 120 000 $ en subvention du PILAO sont tenus d’offrir des services de soutien considérables aux locataires et les loyers (avec les services publics) doivent tenir compte des taux d’allocation de logement applicables aux personnes bénéficiaires du Programme ontarien de soutien aux personnes handicapées. Les loyers prévus pour les unités de logements en milieu de soutien figurent à l’annexe C.

Les propositions qui comprendront un volet de soutien doivent aussi inclure une lettre d’un ou de plusieurs organismes de services énonçant leur intention et leur engagement de conclure les accords qui permettront que soient fournis les services nécessaires.

**2.4 Collectivités à revenu mixte**

Le programme Action Ottawa favorise les collectivités à revenu mixte. Les projets qui acceptent des locataires à revenus variés se sont avérés efficaces. Action Ottawa recommande qu’au moins 60 % des logements aient un loyer inférieur au loyer moyen du marché et 40 %, un loyer égal au loyer moyen du marché, les propositions ne peuvent dépasser la limite de 40 % des loyers moyens du marché. Les propositions qui dépassent les exigences minimales d’abordabilité auront la préférence. Les projets intégrés sont permis et les partenariats avec les fournisseurs de logements en milieu de soutien seront également favorisés.

**2.5 Programme d’aménagement**

Les logements abordables doivent être modestes et durables et permettre la réalisation d’économies lorsque cela est possible. Le programme de conception doit tenir compte des éléments suivants :

* De préférence, au moins 5 % des unités seront pleinement accessibles par fauteuil roulant, mais 10 % serait préférable – CAN/CSA-B651‑04 Conception accessible pour l’environnement bâti;
* Visitabilité – Intègre les normes de conception universelles en matière d’accessibilité, de sorte que les immeubles ne présentent aucun obstacle pour les visiteurs. (CSA B651‑04)
* Le loyer peut comprendre le chauffage ou non. Dans les immeubles résidentiels actuels, les coûts de chauffage sont généralement assumés par l’exploitant tandis que les locataires de maisons en rangée assument généralement ce coût. Les loyers et une estimation des frais de services publics doivent être indiqués dans les feuilles de travail du budget d’immobilisations en pièces jointes.
* Maximiser la densité sur le site tout en veillant à ce que la forme de l’immeuble et le plan d’implantation s’intègrent bien au voisinage.

##### 3.0 Évaluation des propositions et processus de sélection

La section qui suit expose les conditions du programme et les critères notés de la DP. L’évaluation des propositions se fait en trois étapes. Les propositions qui ne répondront pas aux exigences fixées pour chacune de ces étapes seront rejetées.

# Première étape : Conditions obligatoires d’admissibilité

Les critères obligatoires sont décrits à la section 3.2, et une liste de vérification et d’admissibilité est fournie à l’annexe A. On évaluera les propositions en fonction des conditions d’admissibilité. Les propositions qui ne respecteront pas **une** des conditions d’admissibilité seront éliminées.

# Deuxièmeétape : Évaluation selon les critères de base

On évaluera les propositions en fonction des critères de base énoncés à la section 3.3.1- 3.1.5. Pour passer à l’étape suivante, les propositions devront obtenir la note minimale de 70 % par rapport à ***chacun*** des critères d’évaluation de base. Les propositions qui n’obtiendront pas cette note minimale seront éliminées.

# Troisième étape : Évaluation par rapport aux préférences

Les propositions qui franchiront la deuxième étape seront évaluées d’après les préférences énumérées à la section 3.4. La proposition qui reçoit le plus grand nombre de points à la deuxième et à la troisième étapes combinées sera retenue et recommandée à des fins de financement.

**Processus de sélection :**

Le comité de sélection sera composé de membres du personnel de la Ville et de consultants externes. Il examinera toutes les propositions reçues, auxquelles il accordera une note par consensus en fonction des critères et des points mentionnés.

*La Ville se réserve le droit de demander des éclaircissements à un ou plusieurs auteurs de proposition* ***ainsi qu’une présentation de la part d’une ou plusieurs équipes de d’auteurs de proposition avant de finaliser la notation des projets dans le cadre de la troisième étape du processus de sélection***.

**Modalités de sélection :**

La Ville entend recommander le financement de l’auteur de la proposition qui répond à toutes les exigences de l’étape 1, obtient une note minimale de 70 % à chaque critère de l’étape 2, et obtient la note la plus élevée sur un total combiné possible de 135 points aux étapes 2 et 3. Le choix de l’auteur d’une proposition est assujetti à la disponibilité du financement et doit recevoir l’aval de la Ville d’Ottawa, conformément aux dispositions du Règlement sur les marchés.

**Note aux auteurs de proposition :**

Il est essentiel que l’énoncé des critères contenus dans la proposition soit clair et concis. À défaut de fournir des renseignements complets, l’auteur de la proposition sera défavorisé. Les propositions doivent être présentées dans le format exigé, assorties d’un index. Si l’auteur de la proposition juge que les conditions comportent un caractère restrictif superflu, il doit l’indiquer dans sa proposition. De même, tout écart par rapport aux conditions stipulées doit être présenté en détail et justifié. S’il y a lieu, il incombe à l’auteur de la proposition d’obtenir des éclaircissements sur les exigences contenues dans les présentes, avant de présenter sa proposition.

Chaque proposition sera évaluée strictement en fonction du contenu. L’évaluation de la proposition débute immédiatement après la date de clôture. La Ville n’accepte pas les propositions acheminées par télécopieur ou par courriel.

La Ville se réserve le droit d’accepter ou de rejeter une partie ou la totalité des propositions reçues et d’obtenir des clarifications auprès d’un ou de plusieurs auteurs de proposition au sujet du contenu des propositions. L’auteur de la proposition assume tous les coûts associés à la présentation de sa proposition.

On pourra obtenir copie de la présente demande de propositions à la Direction du logement de la **Ville d’Ottawa** en envoyant un courrier électronique à Saide Sayah à Saide.Sayah@ottawa.ca ou à Julia Langhorn à julia.langhorn@ottawa.ca. Si l’auteur de la proposition obtient le présent document par des moyens autres, l’exactitude du document et la réception des addenda relèveront de sa seule responsabilité.

**3.1 Calendrier – Dates des principales étapes**

|  |  |
| --- | --- |
| Étapes | **Dates prévues** |
| Publication de la DP au sein de réseaux électroniques de logements abordables | Le 27 janvier  2012 |
| Séances d’information*La présence et l’inscription à* ***au moins une des deux séances sont obligatoires*** *pour les promoteurs qui souhaitent soumettre une proposition.* Au moins une personne de l’équipe d’un promoteur ou d’une agence doit être présente.  | *Le 30 janvier 2012, de 9 h 30 à 11 h 30, dans l’ancienne salle du conseil, Place Ben-Franklin, 101, promenade Centrepointe.* *Le 23 février 2012 de 13 h 30 à 15 h 30, dans l’ancienne salle du conseil, Place Ben-Franklin, 101, promenade Centrepointe.*  |
| Date limite des demandes de renseignements | Le 23 mars 2012 |
| Dates de soumission des propositions  | Le 4 avril 2012 |
| Réunion du comité d’évaluation | Avril 2012 |
| Approbation de la Province | En mai 2012 |
| Négociation avec l’auteur de proposition choisi | En juin 2012 |
| Signature des accords | Septembre à décembre 2012r |

##### 3.2 Conditions obligatoires d’admissibilité

**3.2.1 Preuve de constitution**

L’auteur de la proposition doit être constitué sous le régime d’une loi provinciale ou d’une loi fédérale. Il doit fournir la preuve de sa constitution ainsi que son rapport annuel et ses états financiers vérifiés les plus récents.

**3.2.2 Confirmation écrite de partenariat**

Si l’auteur de la proposition travaille en partenariat avec un autre organisme avec lequel il a une entente de participation au capital ou qui offre des services de soutien, il doit fournir une confirmation écrite de la part de l’organisme partenaire qui montre la nature du partenariat et ce que l’organisme partenaire convient de fournir. Cette confirmation écrite doit comprendre une résolution du conseil d’administration de l’organisme partenaire.

**3.2.3 Abordabilité**

Les loyers des logements financés aux termes de l’initiative Action Ottawa ne doivent pas être supérieurs aux loyers moyens du marché selon les plus récentes données de la Société canadienne d’hypothèques et de logement (SCHL). (Voir l’annexe C). Au moins 60 % des logements fournis doivent être assortis d’un loyer abordable pour les ménages à faible revenu; c’est‑à-dire que le loyer ne doit pas être supérieur à 30 % du LMM. Les logements à faible loyer doivent être loués à des personnes figurant sur la liste d’attente du Registre du logement social.

Le loyer maximal des bénéficiaires d’Ontario au travail ou du Programme ontarien de soutien aux personnes handicapées ne doit pas dépasser le montant de l’allocation pour le logement de cette clientèle. (Voir l’annexe C).

**3.2.4 Consultation préalable avec le personnel de la Ville**

L’auteur de la proposition doit rencontrer un urbaniste de la Ville ou un agent d’information des Services d’aménagement avant de présenter sa proposition. Une telle rencontre a pour objet d’obtenir une rétroaction de la Direction de l’urbanisme et/ou de la Direction des services du bâtiment pour savoir dans quelle mesure le plan proposé respecte les objectifs de la Ville qui sont énoncés dans le Plan officiel de même que les règlements de zonage et pour obtenir tout renseignement nécessaire, notamment sur les demandes requises (p. ex., les permis de construction, les dérogations mineures, les licences, etc.) qui pourraient avoir des répercussions sur la mise en œuvre du plan proposé, s’il est retenu.

Pour organiser une rencontre avec un agent d’information des Services d’aménagement dans le but de discuter de la proposition, visiter le Centre des services à la clientèle ou appeler la Ville d’Ottawa au 613-580‑2424.

**3.2.5 Lettre de l’institution financière ou du prêteur**

L’auteur de la proposition doit fournir des documents d’une institution financière ou d’un prêteur reconnus indiquant que le prêteur a examiné la proposition et que le projet est susceptible d’être considéré aux fins de financement selon leur examen préliminaire.

**3.2.6 Obtention d’une assurance**

Les auteurs de proposition doivent lire les dispositions relatives à l’assurance obligatoire définies à l’annexe G et intégrer le coût de celle-ci au budget d’immobilisations. Au moment de signer des contrats avec la Ville et la Province, l’auteur de la proposition choisi sera tenu de fournir une preuve d’assurance de même qu’une preuve d’un courtier en assurance agréé reconnu attestant de sa capacité d’obtenir un régime d’assurance globale pris en charge par l’entrepreneur, prévoyant une assurance jugée acceptable par la Ville et protégeant l’auteur de la proposition, les membres de son équipe, ses entrepreneurs, ses sous-traitants, ses consultants et la Ville, conformément aux dispositions de l’annexe H.

**3.2.7 Respect des contrats conclus avec la Ville d’Ottawa**

L’auteur de la proposition doit être en règle avec la Ville d’Ottawa relativement à tout contrat. Il ne doit pas avoir reçu d’avis de violation concernant un contrat existant avec la Ville d’Ottawa, violation qu’il n’aurait pas corrigée à la satisfaction de la Ville au moment de la clôture de la présente DP.

**3.2.8 Exigence de mise de fonds des auteurs de proposition**

Les auteurs de proposition à but lucratif doivent fournir au moins 10 % de la valeur du projet. Ceux qui sont associés à une société sans but lucratif doivent fournir au moins 4 % de la valeur du projet. La valeur du projet est le coût réel de construction (coûts fixes et coûts variables) et la valeur du terrain, tels qu’ils figurent dans un budget d’immobilisations approuvé aux fins de l’assurance-prêt hypothécaire. Les auteurs de proposition sans but lucratif ne sont pas tenus de fournir une contribution minimale, mais ils sont fortement encouragés à le faire.

**On demande aussi aux auteurs de proposition de fournir la preuve qu’ils ont acquis l’emplacement visé par la proposition (ou) qu’ils ont une offre d’achat ou de location en instance pour l’emplacement ou l’immeuble indiqué.**

**3.2.9 Taille maximale des logements et nombre minimal de logements**

Les logements locatifs ne doivent pas avoir une taille supérieure au maximum indiqué ci‑dessous. De légères exceptions seront faites pour les logements *accessibles par fauteuil roulant ainsi que pour les unités de deux ou trois chambres dont l’une des chambres est conçue pour loger plusieurs personnes.*

La proposition doit prévoir au moins sept logements pour être retenue et financée.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Type de logement | Studio | Une chambre | Deux chambres | Trois chambres | Quatre chambres |
| Appartement | 41,8 m2 | 60,4 m2 | 79,0 m2 | 92,9 m2 | 111,5 m2 |
| Maison en rangée | S.O. | 65,0 m2 | 83,6 m2 | 102,2 m2 | 120,8 m2 |

Une unité d’habitation se définit comme étant une pièce individuelle ou une série de pièces situées dans un bâtiment ou une structure exploité en tant que local résidentiel destinées à l’usage exclusif de ce ménage.

Les unites d’habitation doivent être individuelles pour faire chacune l’objet d’un financement intégral, fonde sur une analyse de prix.

Les promoteurs souhaitant aménager des habitations collectives (unites avec espaces de vie communs) devront justifier leur demande s’ils veulent obtenir un financement intégral pour chaque unité.

##### 3.3 Les critères de base qui sont notés

Les critères notés suivants serviront à l’évaluation de chaque soumission, pour une note maximale de 130 points. Les auteurs de proposition doivent fournir une soumission écrite détaillée relativement à chaque critère.

**3.3.1 Compétences de l’équipe d’aménagement (25 points)**

Les auteurs de proposition et l’équipe d’aménagement doivent montrer leur expérience et leur expertise dans chacun des domaines suivants : aménagement de projet de logement, construction résidentielle, gestion de projet et gestion de logements locatifs. Fournissez un bref profil de l’auteur de la proposition et de chaque membre de l’équipe. Celle-ci doit aussi montrer son expertise et ses années d’expérience relativement aux compétences clés ci‑dessous :

1. aménagement de terrains intercalaires denses;
2. processus de conception intégrée et de consultation publique de la Ville;
3. aménagement de projets de logements abordables;
4. Ayant de l’expérience avec divers intervenants de la collectivité et du secteur public dans le cadre d’un projet d’aménagement;
5. Ayant de l’expérience a la mise en œuvre de principes d’aménagement durable et d’approches d’aménagement durable sur le plan de l’environnement, y compris les systèmes, les matériaux et les technologies de construction qui réduisent le plus possible la consommation d’énergie et d’eau.

L’auteur de la proposition doit en outre montrer qu’il saura recourir aux personnes voulues pour assurer le savoir-faire recherché. Il doit annexer à sa proposition le curriculum vitae des personnes concernées, dont il décrira en outre l’expérience et les compétences.

**3.3.2 Exemples de projets similaires (10 points)**

L’auteur de la proposition doit décrire au moins un et au plus trois programmes de construction ou de conception d’envergure semblable à celle du projet d’aménagement proposé et l’expérience pertinente que possèdent les membres de l’équipe qui réalisera ce projet. Cette description doit viser au moins un projet d’aménagement de logements à prix abordables exécuté dans le cadre d’un programme de construction du même ordre que le présent projet.

Pour le projet soumis, il faut fournir (de préférence sur une seule page) :

1. Une brève description du projet. Indiquer les détails relativement au site, y compris sa taille, la zone d’aménagement résidentielle nette, le nombre et le type de logements, la taille moyenne des logements et le nombre de chambres à coucher, le coût total du projet, la structure de prix de vente/de loyer.
2. L’investissement en immobilisations total, y compris les sources de financement du projet.
3. La durée du projet, y compris les dates de début et de fin et une mention indiquant si le projet est terminé.
4. Les membres de l’équipe d’aménagement qui ont participé au projet et qui participeront au projet visé par la présente proposition.
5. Les coordonnées des références pour chaque projet décrit. La Ville se réserve le droit de communiquer avec les références pour vérifier l’information fournie dans la proposition.

Les projets seront examinés en fonction de leur applicabilité et de leur comparabilité au projet d’aménagement proposé et de la mesure dans laquelle l’équipe du projet y a participé. On consultera les références pour confirmer les renseignements fournis par l’auteur de la proposition.

**3.3.3 Conception (25 points)**

L’auteur de la proposition doit présenter un plan de conception qui illustre le plan d’aménagement proposé de manière générale et à un haut niveau. Le plan de conception devrait comprendre un plan d’aménagement conceptuel comportant les éléments paysagers généraux (à l’échelle) et des dessins en élévation, dans la mesure du possible et sans engager de coûts non recouvrables advenant le rejet de son projet. Toutefois, lorsqu’il propose un achat et une remise en état, l’auteur de la proposition doit fournir assez de renseignements pour que les fonds demandés puissent effectivement couvrir les différentes dépenses de réparations et de rénovations proposées et inattendues des immeubles. Ces documents peuvent comprendre des sommaires de vérification d’immeubles, des évaluations environnementales de site de la phase I, des rapports d’ingénieurs et d’architectes, etc.

La Ville s’intéresse tout particulièrement au nombre total et au type de logements (nombre de chambres, construction) que l’auteur de la proposition entend aménager de même qu’aux dimensions de l’immeuble proposé et à toute caractéristique de durabilité/d’efficacité énergétique de la conception du site ou des rénovations envisagées. Les éléments suivants doivent être abordés dans le plan ou dans le cadre d’une soumission accompagnant le plan :

1. Un plan de situation conceptuelle illustrant la superficie au sol, les voies d’accès et de sortie, les stationnements, les retraits pour les limites de propriété et les immeubles adjacents sur les propriétés voisines.
2. Les plans d’étages et les élévations d’immeuble proposés : la conception doit illustrer une méthode sensible d’aménagement ou de réaménagement par rapport à l’utilisation des terres contiguës.
3. Durabilité/efficacité énergétique : le plan d’aménagement doit mettre en lumière tous les éléments qui visent à atteindre l’objectif de la Ville pour ce qui est de maximiser l’efficacité énergétique et la durabilité du site et d’assurer le respect ou le dépassement des normes du code du bâtiment de 2012.
4. Dans les propositions qui portent sur l’acquisition et la remise en état, les dessins fournis doivent mettre en lumière tout changement proposé pour les unités de logement, les zones communes, l’immeuble et l’emplacement en général.

# Examen des documents :

Le Plan officiel de la Ville exige qu’il soit tenu compte des différences entre le nouvel aménagement et la zone établie sur le plan de la hauteur des bâtiments, des retraits et des autres caractéristiques. Le nouvel aménagement doit être compatible avec ses environs tout en permettant l’évolution graduelle du style architectural et l’innovation dans la construction. Le Plan officiel et les Lignes directrices en matière de conception de logements résidentiels intercalaires doivent être consultés :

Plan officiel de la Ville d’Ottawa :

<http://ottawa.ca/city_hall/ottawa2020/official_plan/index_fr.html>

Lignes directrices en matière de conception de logements résidentiels intercalaires de densité faible ou moyenne :

[http://ottawa.ca/residents/planning/design\_plan\_guidelines/completed/infill\_housing/index\_fr.html](http://ottawa.ca/residents/planning/design_plan_guidelines/completed/infill_housing/index_en.html)

**3.3.4 Faisabilité et durabilité du projet (30 points)**

Le comité de sélection évaluera le budget d’immobilisations, le calendrier d’aménagement,le budget de fonctionnement, le financement proposé et la rentabilité. La Ville effectue une analyse financière détaillée du projet, notamment l’encaisse sur 25 ans, la viabilité hypothécaire et les coûts d’exploitation relativement aux normes de l’industrie. Elle peut ainsi déterminer si le projet est faisable, viable et durable. Veuillez soumettre un calendrier d’aménagement avec votre proposition et remplissez les formulaires relatifs au budget d’immobilisations et au budget de fonctionnement fournis dans la trousse de demande. L’omission de soumettre ces formulaires dûment remplis peut rendre votre proposition inadmissible, auquel cas elle ne se verrait pas attribuer de points.

Cette analyse est importante car aucune subvention permanente n’est fournie pour l’exploitation continue du projet. Celui‑ci doit pouvoir générer les flux de trésorerie suffisants pour garantir qu’aucune fluctuation imprévue des revenus n’en mettra en péril la viabilité. L’institution financière veut protéger son investissement dans la valeur marchande du projet, mais la Ville souhaite protéger son investissement dans l’abordabilité à long terme du projet.

La Ville effectue également une analyse de rentabilité. Quel rendement sur le plan de l’abordabilité la Ville tire‑t‑elle de son investissement? La Ville applique des coûts de construction standard pour déterminer le loyer économique (loyer de rentabilité) du projet en fonction de ce qu’il en coûterait théoriquement pour construire et exploiter le projet sans subvention d’immobilisations de la Ville. Nous calculons ensuite la différence entre le loyer économique et le loyer abordable qui sera demandé. La valeur en dollars de cette différence est calculée sur 20 ans. La valeur du « rendement » (loyer abordable) est mesurée par rapport à la valeur totale de l’investissement de l’État sous forme de terrain, de subventions et d’allégement de droits (« l’investissement de la Ville »).

**3.3.5 Plan de gestion immobilière (10 points)**

Les auteurs de proposition doivent fournir un plan de gestion immobilière qui explique comment se fera la gestion de l’ensemble de l’immeuble. Il faut indiquer en détail de quelle manière les membres du personnel travailleront avec les locataires, y compris en ce qui a trait à la sécurité, à la gestion des locataires et de l’immeuble et aux initiatives d’aménagement communautaire selon le cas. Il faut également décrire la participation des locataires à la gestion de l’immeuble et indiquer tout service de soutien aux locataires.

**Pour les propositions qui portent sur l’acquisition d’immeubles résidentiels existants, le promoteur doit dresser un plan d’occupation grâce auquel les logements seront occupés en temps opportun sans que les locataires actuels soient déplacés inutilement.**

**3.4 Les critères de préférence pour la présente DP qui seront notées**

**3.4.1 Abordabilité (10 points)**

Le principal objectif de la présente DP est de créer un nombre maximal de logements abordables à cet emplacement. Les auteurs de proposition peuvent dépasser les exigences d’abordabilité exposées à la section 3.1.2 en offrant des loyers inférieurs à la cible de 70 % du loyers moyens du marché (LMM) ou davantage de logements abordables. Ils doivent montrer de quelle manière l’aménagement respecte les objectifs d’abordabilité.

Les propositions ayant une proportion de logements abordables supérieure à l’exigence minimale se verront attribuer une note plus élevée que les autres étant donné que les collectivités à revenus mixtes constituent une préférence globale, comme il est indiqué à la section 2.5.

**3.4.2 Efficacité énergétique (5 points)**

Il faut décrire la façon dont la proposition réalisera l’objectif de la Ville en matière d’aménagements capables de réduire les coûts liés à l’énergie et à l’eau pour rendre les logements plus abordables. L’objectif secondaire de la proposition d’aménagement est de réduire les coûts d’exploitation pour les propriétaires et les locataires par le recours aux technologies de construction durable (verte) et à des mesures de conservation de l’énergie et de l’eau, le cas échéant.

La Ville s’est engagée à travailler avec le promoteur choisi pour garantir que l’aménagement sera aussi durable et aussi efficace que possible sur le plan de l’énergie, sous réserve des contraintes de financement.

L’aménagement doit prévoir l’utilisation d’électroménagers homologués Energy Star uniquement et atteindre les objectifs de conservation d’énergie du code du bâtiment de l’Ontario (CDB) en vigueur. Il doit viser à dépasser les normes du Code modèle national de l’énergie pour les bâtiments (CMNEB). Les mesures d’efficacité énergétique qui doivent être prises en considération afin d’atteindre ces cibles sont fournies à la section 2.2 et à l’annexe H.

**3.4.3 Consultation de la collectivité (5 points)**

Les auteurs de proposition doivent se montrer compétents en matière de consultation publique et savoir promouvoir la participation de la collectivité. La capacité de travailler efficacement avec des commissions, des comités et le grand public dans le cadre de processus de consultation ouverts et transparents est nécessaire au processus d’aménagement. De même, les promoteurs doivent prévoir dans leur calendrier d’aménagement des délais suffisants pour consulter la population et obtenir les approbations nécessaires des urbanistes de la Ville.

**3.4.4Contribution des auteurs de proposition (5 points)**

Le promoteur doit décrire sa contribution au projet et la manière dont les contributions de la collectivité seront utilisées. Le promoteur du secteur privé est tenu de fournir au moins 10 % des capitaux du projet. S’il a un partenaire sans but lucratif, il doit fournir au moins 4 % des capitaux du projet. Les auteurs de proposition sans but lucratif ne sont pas tenus de fournir des capitaux, mais ils sont invités à apporter au projet une contribution sous forme de ressources diverses (fonds propres, contributions en nature, financement de bienfaisance, apports en main-d’œuvre, dons, services de soutien, etc.). Les partenariats sont encouragés à mettre à profit la contribution de la collectivité au projet. Les auteurs de proposition dont la contribution est supérieure aux exigences du programme seront notés en conséquence et selon la capacité du projet à tirer parti d’autres ressources.

**3.4.5 Accessibilité et visitabilité (5 points)**

Il faut décrire la façon dont l’aménagement proposé réalisera les objectifs d’aménagement résidentiel intercalaire de la Ville dont il est question dans le Plan officiel et, plus précisément, dans les Lignes directrices en matière de conception de logements résidentiels intercalaires. La proposition doit non seulement être conforme à des principes d’aménagement et de conception judicieux, mais également indiquer dans quelle mesure l’emplacement est accessible et visitable. Ottawa tient à devenir une ville plus inclusive et à prévoir dans les nouveaux immeubles résidentiels des logements accessibles pour toutes les personnes handicapées, quelle que soit leur déficience. Dans ce but, une préférence sera accordée (note supérieure) aux projets qui fournissent un nombre de logements accessibles supérieur à la cible de 5 % ainsi qu’aux projets qui prévoient une proportion maximale de logements conçus de manière à permettre à une personne qui a une déficience physique de s’y rendre à titre d’invitée. Les critères applicables à l’accessibilité et à la visitabilité figurent à l’annexe B.

**4.0 Accords**

Le promoteur choisi devra signer un accord de contribution sur les immobilisations domiciliaires municipales avec la Ville d’Ottawa, dont copie sera disponible sur demande. L’annexe F présente des renseignements sur les accords, étapes du projet et les calendriers de paiement, tandis que l’annexe G fournit de l’information sur les assurances. ***Des modèles d’accords peuvent être obtenus auprès de Julia Langhorn au 613‑580-2424, poste 43246.***

**5.0 Exigences relatives à la présentation des soumissions**

**5.1 Généralités**

**Exigences de contenu des soumissions en réponse à la DP**

Les auteurs de proposition doivent fournir des soumissions brèves dans un format professionnel, rédigées sur du papier commercial (recto seulement) et dans une police d’au moins 10 points. Les soumissions doivent comprendre un index et répondre aux conditions et critères notés, et ce, dans l’ordre où ils figurent dans la DP. Les onglets sont utiles pour les examinateurs. L’omission de répondre aux critères détaillés, obligatoires et notés sera au désavantage des auteurs de proposition.

**Validité des propositions :**

Les propositions sont valides et peuvent être acceptées par la Ville pendant une période de **60 jours civils**, suivant la date limite de réception des propositions.

**Soumission en réponse à la DP :**

Veuillez fournir **dix (10)**exemplaires de votre soumission ainsi qu’une version électronique (sur CD en format Word de Microsoft) dans une enveloppe scellée dont le contenu est clairement indiqué et adresser le tout à :

**Ville d’Ottawa**

**Logement abordable**

**Direction du logement**

**Services sociaux et communautaires**

**100, croissant Constellation, 8e étage**

**Ottawa (Ontario) K2G 6J8**

**Aux soins de Saide Sayah**

Les soumissions en réponse à la DP **DOIVENT** être reçues à cet endroit au plus tard**:**

**Mercredi le 4 avril 2012 (16 heures)**

**Les propositions reçues après la date et l’heure susmentionnées ne seront pas examinées, mais seront plutôt renvoyées à leur auteur sans avoir été ouvertes.**

**5.2 Liste de vérification de la trousse de soumission**

La trousse de soumission doit comprendre les éléments suivants :

1. La proposition remplie doit comprendre le formulaire de demande, accompagné des annexes et des rubriques suivantes : (10 exemplaires) :
	1. Renseignements obligatoires concernant l’auteur de la proposition
	2. La proposition, qui doit couvrir les domaines suivants :
		1. Description du projet et de l’équipe d’aménagement
		2. Exemples de projets semblables et références
		3. Concept d’aménagement (plan d’implantation conceptuel, plan d’étages, élévations, etc.)
		4. Budgets d’immobilisations et de fonctionnement
		5. Plan de gestion immobilière
		6. Échéancier d’aménagement
		7. Abordabilité
		8. Efficacité énergétique
		9. Consultation de la collectivité
		10. Contribution du promoteur
		11. Accessibilité et visitabilité
2. Bloc signature (une seule copie est requise)
3. Formulaire de conflit d’intérêts signé (une seule copie est requise)
4. Formulaires provinciaux signés et remplis (une seule copie est requise)
5. Formulaire de soumission
6. Déclaration de conformité fiscale
7. Formulaire pour les références

**6.0 Renseignements complémentaires**

Les propositions seront évaluées en fonction de leur contenu et non de leur longueur. Afin de faciliter la tâche à l’équipe de sélection et au personnel, les auteurs de proposition sont priés de fournir l’information demandée sous la forme la plus concise possible.

**6.1 Demandes de renseignements :**

Toutes les demandes de renseignements relatives à la présente demande de propositions (DP) doivent être adressées à l’autorité contractante indiquée dans les présentes par écrit (courriel) avant mercredi le **23 mars 2012 (16 heures)**.L’ensemble des demandes de renseignements reçues et des réponses fournies par l’autorité du projet seront transmises aux auteurs de proposition au moyen d’un ajout écrit au plus tard le **28 mars 2012**, sans mention des sources des demandes de renseignements. **Nous invitons les promoteurs à s’inscrire par courriel auprès de Julia Langhorn, à** **julia.langhorn@ottawa.ca** **, pour recevoir des mises à jour sur cette DP.**

**6.2 Autorité contractante :**

Pour de plus amples renseignements relativement à la demande de propositions, veuillez communiquer avec :

**Ville d’Ottawa
Unité du logement abordable**

**Direction des services du logement**

**Services sociaux et communautaires
100, croissant Constellation, 8e étage**

**Ottawa (Ontario) K2G 6J8**

Aux soins de : **Saide Sayah**

Titre : gestionnaire de programme

Téléphone : 613‑580-2424, poste 43083

Télécopieur : 613‑560-2648

Courriel : **Saide.Sayah@ottawa.ca**

**Ou**

Aux soins de : **Julia Langhorn**

Titre : animatrice, logement

Téléphone : 613-580-2424, poste 43246

Télécopieur : 613-560-2648

Courriel : julia.langhorn@ottawa.ca

Veuillez noter que toutes les communications avec la Ville relativement à la présente DP avant la date de clôture doivent être adressées directement et uniquement à l’autorité contractante.

**6.3 Politique d’approvisionnement de la Ville**

**Loi sur l’accès à l’information municipale et la protection de la vie privée**

La Ville est assujettie à la *Loi sur l’accès à l’information municipale et la protection de la vie privée*, L.R.O. 1990, chap. M. 56, modifiée (« LAIMPVP ») en ce qui concerne l’information et sa protection qui relèvent de la garde et du contrôle de la Ville. Par conséquent, tous les documents fournis à la Ville en réponse à la présente DP seront rendus publics, sauf si la partie intéressée qui présente l’information exige que celle-ci soit considérée confidentielle.

À moins qu’il n’ait expressément désigné une information comme étant confidentielle, l’auteur de la proposition consent par les présentes à la divulgation des renseignements contenus dans sa proposition, conformément à la *Loi sur l’accès à l’information municipale et la protection de la vie privée*.

L’auteur de la proposition doit signaler clairement les renseignements confidentiels en inscrivant le mot « Confidentiel » sur la page où ils paraissent. Il lui appartient de préciser clairement quelle est l’information considérée confidentielle ou privée.

Toute l’information est assujettie à la LAIMPVP et peut être diffusée aux termes de la Loi, même si l’auteur de la proposition demande qu’elle soit tenue confidentielle.

**Conflit d’intérêts**

L’auteur de la proposition est tenu de signaler à la Ville tout risque éventuel de conflit d’intérêts. Le cas échéant, tel qu’indiqué ci‑dessus, la Ville peut, à sa seule discrétion, refuser d’accepter la proposition jusqu’à ce que la question soit résolue à sa satisfaction.

Si, au cours du processus de DP ou de négociation, l’auteur de la proposition se trouve en situation de conflit d’intérêts, réel ou perçu, il doit en informer la Ville. Si cette dernière estime qu’il existe effectivement un conflit d’intérêts sérieux, l’auteur de la proposition peut soit se retirer du processus, soit prendre les mesures nécessaires pour éliminer le conflit.

**Code de conduite des auteurs de proposition**

La Ville s’est engagée envers toutes les parties à ce que le processus de sélection soit transparent, équitable et défendable et, dans ce but, l’auteur de la proposition doit adhérer au code de conduite précisé dans les présentes conditions générales.

Par souci d’efficacité, la Ville prie les promoteurs d’adresser par écrit toutes les demandes de renseignement ou de clarification directement à l’autorité contractante et à elle seule.

**Confidentialité et divulgation de renseignements**

Les auteurs de proposition ne doivent rien divulguer sans le consentement écrit de la Ville sur leur proposition ou sur le processus de sélection à quiconque n’est pas partie intégrante à leur proposition.

De même, ils ne doivent pas publier de communiqué ou d’avis public concernant les détails de leur proposition ou du processus de sélection sans le consentement écrit de la Ville.

Sauf dans les cas mentionnés, les communications entre les auteurs de proposition ou les membres de leur équipe et la Ville doivent demeurer confidentielles pendant et après le processus de préparation et de présentation des propositions. En cas de divulgation de renseignements confidentiels par l’auteur de la proposition, la Ville se réserve le droit, à sa discrétion absolue, de rejeter une proposition à n’importe quel moment sans autre formalité et d’interdire au promoteur concerné de poursuivre le processus de sélection.

Tout auteur d’une proposition est tenu de considérer comme étant la propriété de la Ville toute information pertinente ou connexe obtenue dans le cadre du processus de DP.

Les auteurs de proposition doivent traiter toute l’information de façon strictement confidentielle et ne doivent en aucun cas l’utiliser à une autre fin que celle de répondre à la DP et de satisfaire à toute entente connexe à la DP. Sans limiter la généralité de ce qui précède, les promoteurs présélectionnés ou invités à une entrevue ou à une activité quelconque après soumission de leur proposition doivent garder hautement confidentielles toutes ces activités ainsi que leur participation. La Ville peut, à sa discrétion, utiliser à ses propres fins toute information relative aux recommandations ou recueillie et traitée pour elle.

Les renseignements transmis par la Ville à l’auteur d’une proposition, et vice versa, dans le contexte de la réponse à la DP ne seront ni divulgués ni utilisés par l’auteur de la proposition dans le cadre d’un autre projet, à moins d’avoir obtenu au préalable l’approbation écrite de la Ville.

En outre, les renseignements obtenus dans le contexte de la réponse à cette DP qui ne sont pas notoirement connus et que la Ville pourra donc juger confidentiels ne seront ni utilisés ni divulgués par l’auteur de la proposition à moins qu’il ait obtenu au préalable l’approbation écrite de la Ville.

Nonobstant ce qui précède, l’obligation de confidentialité ne se rapporte pas aux renseignements relevant du domaine public au moment de la divulgation ou après celle-ci, ou qui ont fait l’objet d’une divulgation obligatoire de nature légale ou sur ordonnance d’un tribunal, auxquels cas tous les efforts raisonnables seront faits pour en informer la Ville au préalable.

Toute la correspondance et tous les documents fournis à la Ville par l’auteur d’une proposition dans le cadre de cette DP ainsi que la proposition en tant que telle deviennent la propriété de la Ville et, de ce fait, sont assujettis aux demandes faites en vertu de la *Loi sur l’accès à l’information*. Par conséquent, les auteurs de proposition sont priés de préciser quelle information pourrait leur causer du tort si elle était divulguée. La Ville s’efforcera de garantir la confidentialité de ce genre d’information, mais l’auteur de la proposition doit être conscient qu’elle peut se retrouver dans le domaine public en raison d’une demande d’accès à l’information et à tout moment pour des raisons de transparence et d’imputabilité des décisions de la Ville. La Ville ne peut être tenue responsable de la diffusion au public ou de la divulgation de toute information confidentielle.

 **Modification de l’équipe du promoteur**

La Ville ne permettra aucun remplacement, aucune substitution ni aucun ajout à l’équipe proposée après la date de clôture de la DP sans avoir donné au préalable son consentement écrit si elle le juge opportun.

Le remplacement, la substitution ou l’ajout d’un membre principal de l’équipe proposée après la date de clôture de la DP pourra être un motif de disqualification si le consentement écrit n’a pas été obtenu de la Ville au préalable.

 **Réclamations et litiges**

La Ville se réserve le droit de rejeter une proposition soumise par une personne ou une société, y compris toute société avec lien de dépendance, qui a déposé une réclamation ou intenté une poursuite juridique contre la Ville, ou contre qui la Ville a déposé une réclamation ou intenté une poursuite juridique relativement à un contrat, une soumission, une proposition ou une transaction commerciale antérieurs.

 **Collusion**

Les auteurs de proposition doivent s’assurer que leur participation au processus de sélection est équitable et n’est entachée ni de collusion, ni de fraude. Ils doivent, ainsi que les membres de leur équipe, s’abstenir de toute discussion ou communication directe ou indirecte avec l’auteur d’une autre proposition au sujet de la préparation ou de la présentation de sa réponse à cette DP.

 **Intervention**

Ni le promoteur ni les membres de son équipe, ni aucune personne en rapport avec celle‑ci ne doivent s’engager dans une activité de pression politique ou d’influençage relative au projet ou destinée à influer sur les résultats du processus. Dans le cas contraire, la Ville peut, à sa seule et absolue discrétion, rejeter la proposition du promoteur sur‑le‑champ et exclure celui-ci du processus de sélection. Toute communication ou correspondance entre des parties intéressées et la Ville doit obligatoirement passer par l’autorité contractante précisée dans ce document et par elle seule.

 **Membres de l’équipe**

Ni l’auteur de la proposition ni le chef de l’équipe ne peuvent faire partie de plus d’une équipe dans le cadre de la présente DP.

 **Responsabilité des dépenses ou dommages**

La Ville ne peut être tenue responsable des dépenses ou dommages, quels qu’ils soient, notamment ceux engagés par un promoteur dans le cadre de la préparation et de la présentation de la proposition ou des biens et des services visés par celle-ci. Aucuns honoraires ne seront versés pour la préparation de cette proposition.

 **Diligence raisonnable**

L’information fournie par la Ville ne représente en aucun cas la position de celle-ci ni ne constitue une garantie de demandes futures. Il appartient à l’auteur de la proposition de faire preuve de diligence raisonnable relativement à tous les aspects de sa proposition.

 **Limitation de la responsabilité**

L’auteur de la proposition ne peut tenir la Ville d’Ottawa ni quelconque de ses administrateurs, employés, mandataires, entrepreneurs indépendants, sous‑traitants, agents ou représentants responsable de quelque erreur ou omission que ce soit dans l’une ou l’autre des parties de cette DP. La Ville a veillé à ce que toute l’information présentée dans la DP soit juste mais ne peut garantir pour autant que cette information et les documents y afférents sont exacts et exhaustifs. Rien dans cette DP ne doit empêcher l’auteur de la proposition de se former une opinion et de tirer ses propres conclusions quant aux questions abordées dans la DP.

Il incombe à l’auteur de la proposition d’effectuer à ses frais ses propres recherches, le travail de vérification préalable et les autres travaux ou études nécessaires ainsi que d’obtenir tout avis indépendant voulu pour préparer sa proposition et, s’il est sélectionné, signer une entente de partenariat.

Ni la Ville ni ses administrateurs, employés, mandataires, entrepreneurs indépendants, sous-traitants, agents ou représentants ne peuvent être tenus responsables envers l’auteur de la proposition ou quelconque de ses administrateurs, employés, mandataires, entrepreneurs indépendants, sous-traitants, agents ou représentants (désignés collectivement « personnel du promoteur ») des pertes, dépenses, coûts, réclamations ou dommages, y compris les dommages-intérêts indirects, particuliers ou consécutifs, associés à cette DP ou en découlant.

L’auteur de la proposition convient de tenir la Ville d’Ottawa et tous ses fonctionnaires, employés, mandataires, entrepreneurs indépendants, sous-traitants, agents ou représentants, indemnes et à couvert de tous les coûts, pertes, dommages, y compris les dommages-intérêts indirects, particuliers ou consécutifs, obligations, dépenses, jugements, réclamations, demandes, poursuites, actions judiciaires, causes d’action, contrats ou toute autre poursuite de quelque nature qu’elle soit :

i) attribuables à une action perpétrée ou omise par l’auteur de la proposition ou son personnel dans le cadre de cette DP;

ii) découlant de la contravention à un brevet ou à un droit de propriété intellectuelle du soumissionnaire qui répond à la DP.

Si la Ville d’Ottawa ou quelconque de ses fonctionnaires, employés, mandataires, entrepreneurs indépendants, sous-traitants, agents ou représentants sont partie à un litige découlant de cette DP, l’auteur de proposition concerné doit tenir la Ville d’Ottawa et ses fonctionnaires, employés, mandataires, entrepreneurs indépendants, sous-traitants, agents ou représentants indemnes et à couvert dans le cadre de ce litige, sauf s’il est consécutif à la négligence ou à un acte délibéré de la Ville ou de l’un de ses fonctionnaires, employés, mandataires, entrepreneurs indépendants, sous-traitants, agents ou représentants dans le cadre de ses fonctions. La Ville peut, aux frais de l’auteur de la proposition, participer à des pourparlers ou mener ceux-ci en vue de régler le litige ou toute autre question pour laquelle l’auteur de la proposition est censé tenir indemne la Ville d’Ottawa et ses fonctionnaires, employés, mandataires, entrepreneurs indépendants, sous-traitants, agents ou représentants. La Ville peut aussi demander à l’auteur de la proposition d’assumer la tenue et les frais desdits pourparlers.

Les dispositions a), b), c), d) et e) restent en vigueur une fois le processus de DP achevé et après la signature de l’entente de partenariat.

 **Modification et annulation du processus**

La Ville se réserve le droit de modifier, proroger, suspendre, reporter ou annuler cette DP et toute étape ultérieure du processus de partenariat à tout moment et pour quelque raison que ce soit, auquel cas l’auteur de la proposition n’aura aucun droit de recours contre la Ville.

**Annexe A**

######  Liste d’admissibilité et barème d’évaluation

Étape 1 : Liste de vérification des conditions d’admissibilité

|  |  |
| --- | --- |
| **Conditions de la section 3.2 de la DP** | **Satisfait à la condition** |
| **OUI** | **NON** |
| 1. L’auteur de la proposition est un organisme privé ou sans but lucratif constitué en société.
2. Seuls les organismes sans but lucratif constitués en société peuvent présenter une soumission pour le 800, chemin Montréal
 |  |  |
| 3.2.2 *(S’IL Y A LIEU)* Confirmation écrite de la participation et du rôle du partenaire |  |  |
| 3.2.3 Les projets respectent les exigences d’abordabilité et présentent des budgets d’immobilisations et d’exploitation dûment remplis. |  |  |
| a) L’auteur de la proposition a consulté un urbaniste de la Ville pour discuter de la proposition avant de la soumettre. |  |  |
| b) L’auteur de la proposition possède une lettre sur le financement du projet. |  |  |
| c) L’auteur de la proposition a inclus dans son budget les assurances exigées. |  |  |
| d) L’auteur de la proposition est en règle relativement aux contrats existants conclus avec la Ville d’Ottawa. |  |  |
| e) Les promoteurs du secteur privé fournissent au moins 10 % des capitaux du projet. |  |  |
| f) La taille totale du logement locatif est conforme aux critères provinciaux. |  |  |

**Étape 2 : Évaluation selon les critères de base :**

Une note de 70 % est requise pour chacun des éléments de base. Si l’auteur d’une proposition n’obtient pas 70 % pour un élément, il ne passera pas à l’étape 3. Une note de 70 % signifie que l’auteur de la proposition a respecté les exigences minimales de la Ville pour l’élément noté.

|  |  |
| --- | --- |
| **Critères de base de l’étape deux :** | **Note maximale/ note de passage** |
| 1. Qualifications de l’équipe du projet | 25 / 17,5 minimum |
| 2. Exemples de projets  | 10 / 7 |
| 3. Conception | 25 / 17,5 |
| 4. Viabilité financière et rentabilité | 30 / 21  |
| 1. Plan de gestion immobilière
 | 10 / 7 |
|  Note totale possible | 100 / 70 minimum |

**Étape 3 : Préférences**

Les propositions franchissant l’étape 2 seront notées en fonction des critères suivants, qui constituent des priorités pour la Ville :

|  |  |
| --- | --- |
| Étape 3 : Préférences | **Note maximale** |
| 1. Surpasse les exigences d’abordabilité | 10 |
| 2. Efficacité énergétique | 5 |
| 3. Consultation de la collectivité | 5 |
| 4. Contribution du promoteur | 5 |
| 5. Accessibilité/Visitabilité  | 5 |
|  |  |
|  **Nombre total possible de points** | 30 |

***Annexe B***

***Conditions relatives aux logements accessibles et normes d’aménagement universelles s’appliquant
aux logements visitables***

**Exigences relatives aux logements accessibles**

Les logements accessibles sont destinés aux personnes handicapées, chacun devant être conçu de manière à offrir un accès et une utilisation faciles aux personnes ayant une incapacité physique, quelle qu’elle soit. Dans le cadre du programme Action Ottawa, les logements accessibles doivent respecter les critères d’aménagement décrits dans la norme CAN/CSA B651-F04 (R2010) – *Conception accessible pour l’environnement bâti.*

Vous pouvez consulter cette norme, pour une courte durée, à la Direction du logement et au service de référence de la succursale centrale de la Bibliothèque publique d’Ottawa.

* La Direction du logement est située au 100, croissant Constellation, 8e étage Est.
* La succursale centrale de la Bibliothèque se trouve au centre-ville, à l’angle de la rue Metcalfe et de l’avenue Laurier.

Vous pouvez aussi vous procurer la version imprimée ou la version PDF de cette norme auprès de l’Association canadienne de normalisation – *coût : 127 $.*

Pour acheter l’une ou l’autre de ces versions :

Allez sur le site Web de l’Association canadienne de normalisation :

<http://shop.csa.ca/fr/canada/accessibility/cancsa-b651-04-r2010/invt/27021232004/>

OU communiquez directement avec l’Association canadienne de normalisation :

1-800-463-6727 5060, Spectrum Way, bureau 100
sales@csa.ca Mississauga (Ontario)
Téléphone : 416-747-4044 L4W 5N6
Télécopieur : 416-747-2510

**Normes d’aménagement universelles pour les logements visitables**

L’un des objectifs du programme Action Ottawa est d’aménager des logements accessibles pour les personnes ayant des besoins spéciaux. Les exigences en matière de logements visitables visent à créer des logements accueillants pour les personnes qui utilisent un fauteuil roulant ou une marchette ou qui ont une difficulté quelconque à se déplacer. Les caractéristiques de « visitabilité » sont faciles à aménager à la plupart des endroits et passent inaperçues.

Le Comité sur l’accessibilité de la Ville d’Ottawa a recensé les cinq caractéristiques suivantes:

* un seuil de plain-pied ou légèrement en pente pour accéder à l’immeuble;
* accès de plain-pied à la porte d’entrée, sans marche;
* une largeur suffisante pour les portes (32 po-36po/80-90 cm) et les corridors (36 po/90 cm) dans le but de faciliter les déplacements en fauteuil roulant.

Les maisons en rangée et les autres constructions à étages doivent présenter les caractéristiques suivantes :

* des toilettes au rez-de-chaussée pour les personnes en fauteuil roulant et les aînés;
* une salle familiale et/ou une cuisine au rez-de-chaussée.

Des points pourront être accordés à l’égard des mesures de visitabilité et d’accès pour les fauteuils roulants dans la mesure où celles‑ci figurent clairement sur le plan de conception ou sont présentées dans la section des préférences du formulaire de demande. Les projets qui intègrent ces cinq caractéristiques dans une partie ou l’ensemble des logements seront privilégiés.

***Annexe C***

***Loyers cibles***

Le programme Action Ottawa a pour but d’offrir des logements abordables aux ménages à faible revenu. Des précisions sur le principe d’abordabilité accrue sont fournies ci‑dessous.

###### Allocation-logement de l’aide sociale

Le tableau 1 présente l’allocation-logement maximale versée aux bénéficiaires de l’aide sociale.

**Ontario au travail**

|  |  |
| --- | --- |
| **Taille de l’unité** | **Allocation maximale mensuelle****$** |
| 1 | 372 |
| 2 | 584 |
| 3 | 634 |
| 4 | 688 |
| 5 | 742 |
| 6 ou plus | 769 |

**Directives du Programme Ontarien de soutien**

|  |  |
| --- | --- |
| **Taille de l’unité** | **Allocation maximale mensuelle****$** |
| 1 | 474 |
| 2 | 745 |
| 3 | 807 |
| 4 | 877 |
| 5 | 946 |
| 6 ou plus | 980 |

# Loyer moyen du marché en 2011

Pour mettre en contexte les chiffres du tableau 1, nous présentons au tableau 2 les données les plus récentes publiées par la SCHL sur les loyers moyens du marché (LMM), les loyers à 70 % du LMM..

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Tableau 2** **Loyers moyens du marché (LMM)****SELON LE RAPPORT DE LA SCHL SUR LE MARCHÉ LOCATIF, AUTOMNE 2011**  |  |  |  |
| **Appartements** | **LMM** | Loyers inférieurs au marché  |  |  |  |
| **70 % du LMM**  | **80 % du LMM**  |  |  |  |
| Studio | 727 $ | 509 $ | 582 $ |  |  |  |
| Une chambre  | 899 $ | 629 $ | 719 $ |  |  |  |
| Deux chambres | 1 086 $ | 760 $ | 869 $ |  |  |  |
| Trois chambres | 1 322 $ | 925 $ | 1 058 $ |  |  |  |
| **Maisons en rangée** |   |  |  |  |
| Une chambre  | 914 $ | 640 $ | 731 $ |  |  |  |
| Deux chambres | 1 085 $ | 760 $ | 868 $ |  |  |  |
| Trois chambres | 1 227 $ | 859 $ | 982 $ |  |  |  |
| Quatre chambres | 1 342 $ | 939 $ | 1 074 $ |  |
| Cinq chambres | 1 469 $ | 1 028 $ | 1 175 $ |  |
| \* Les loyers pour les maisons en rangée de quatre et cinq chambres sont des estimations fondées sur l’augmentation moyenne connue pour les unités de deux et trois chambres les années précédentes.  |

*Annexe D*

 *Coordonnées d’Infrastructure Ontario*

On trouvera à l’adresse ci-dessous des renseignements sur le programme de prêts d’Infrastructure Ontario :

http://www.infrastructureontario.ca/fr/loan/index.asp
Pour en savoir davantage, appelez la ligne sans frais d’Infrastructure Ontario au 1-800-230-0937 ou votre gestionnaire de compte régional.

Est ontarien :
Robert Keene
905-721-2792
robert.keene@infrastructureontario.ca

*Annexe E*

*Calcul du rendement de l’investissement de la Ville*

La Ville utilise une feuille de calcul spéciale pour déterminer le rendement de son investissement. La Ville utiliserons les coûts types pour déterminer un loyer « économique », ou le loyer de rentabilité qui serait demandé si le projet ne faisait l’objet d’aucune subvention.

La différence entre le loyer de rentabilité et les loyers demandés dans le projet seront calculés. Cette différence nous permet de chiffrer l’abordabilité que la Ville achète à l’aide de son investissement en capital. Cette valeur est ensuite capitalisée sur la période minimale d’abordabilité de 20 ans puis comparée à la valeur monétaire des stimulants gouvernementaux accordés au projet, y compris les subventions en capital, les allégements de redevances et les terrains. Les projets qui recourent à des subventions moindres ou qui offrent une plus grande abordabilité augmenteront le « rendement » de la Ville et obtiendront donc une meilleure note.

L’exemple ci‑dessous indique comment les calculs du rendement de deux projets offrant chacun 50 logements de deux chambres :

|  |
| --- |
| **ÉTAPE 1 : Calculer la différence entre le loyer de rentabilité et le loyer abordable** |
| **Niveau du loyer** | **CAS 1 :****20 logements au LMM, 30 logements à 70 % du LMM** | **CAS 2 :****20 logements au LMM, 30 logements au seuil de l’allocation-logement** | **« Rendement de l’investissement de la Ville »**Différence entre le loyer demandé et le loyer de rentabilité |
| Loyer de rentabilité | 1 500 $ | 1 500 $ | **« Rendement » par logement par mois** | **« Rendement »****par logement par année** |
| LMM – Loyer mensuel | 940 $ | 940 $ | 1 500 $ – 940 $ = 560 $ | 6 720 $ |
| 70 % du LMM | 658 $ |  | 1 500 $ – 658 $ = 842 $ | 10 104 $ |
| Allocation-logement pour trois personnes |  | 571 $ | 1 500 $ – 571 $ = 929 $ | 11 148 $ |

|  |
| --- |
| **ÉTAPE 2 : Calculer la valeur capitalisée pour déterminer le rendement de l’investissement de la Ville** |
|  | **CAS 1 :** | **CAS 2 :** |
| Rendement annuel des logements au LMM | 6 720 $ x 20 logements = 134 400 $ | 6 720 $ x 20 logements = 134 400 $ |
| Rendement annuel des logements à 70 % du LMM | 10 104 $ x 30 logements = 303 120 $ |  |
| Rendement annuel des logements au seuil de l’allocation-logement |  | 11 148 $ x 30 logements = 334 440 $ |
| Rendement annuel total | 437 520 $ | 468 840 $ |
| **Rendement total de l’investissement x 20 ans :** | **8 750 400 $** | **9 376 800 $** |

|  |
| --- |
| **ÉTAPE 3 : Calculer le rendement de l’investissement en capital** |
| **Investissement en capital total** | **5 000 000 $** | **5 000 000 $** |
| **Rendement de l’investissement** | **75 %** | **87,5 %** |

Dans l’exemple ci‑dessus, le cas 2 recevrait une meilleure note dans l’évaluation puisque les loyers inférieurs procurent à la Ville un meilleur rendement de son investissement. Veuillez noter que l’investissement en capital repose sur l’hypothèse d’une subvention en capital de 90 000 $ par logement et d’un allégement des redevances d’environ 500 000 $.

***Annexe F***

***Ententes, étapes clés du projet et échéanciers des paiements***

**Accords de financement**

Une fois que la Province aura approuvé le financement, les auteurs de proposition devront signer un accord sur les immobilisations domiciliaires municipales avec la Ville d’Ottawa. On pourra obtenir des modèles d’accord auprès de Logement abordable. Les fonds d’immobilisations octroyés au moyen de la présente DP d’Action Ottawa seront garantis par une hypothèque sur titre. En cas de violation importante des conditions de l’accord, l’ensemble de l’aide financière de même que les intérêts et les frais devront être remboursés à la Ville, à la Province et au gouvernement fédéral.

# Étapes clés du projet et échéancier des paiements

L’Accord sur les immobilisations domiciliaires municipales et les lignes directrices du Programme Canada-Ontario de logement abordable de 2009 établiront les étapes clés de l’aménagement et un échéancier à l’égard du versement de fonds. L’échéancier sera établi en collaboration avec l’auteur de la proposition. Si l’auteur de la proposition choisi ne respecte pas les étapes clés convenues dans l’échéancier d’aménagement, la Ville se réserve le droit de ne pas verser d’avances supplémentaires et de résilier les accords conclus.

Les renseignements suivants sont fournis afin que les auteurs de proposition comprennent les flux de trésorerie tout au long du projet. La Ville s’attend à ce que l’auteur de la proposition fasse tous les efforts nécessaires pour obtenir le financement qui lui permettra de gérer les flux de trésorerie du projet en fonction de l’échéancier des paiements.

## *Annexe G*

## *Conditions relatives aux assurances*

## Couverture pendant la construction du projet de logement

Le constituant souscrit durant la durée de la charge hypothécaire l’assurance ci-dessous conformément aux exigences du titulaire de la charge et auprès d’un assureur que celui-ci estime acceptable.

1. Assurance-risques de constructeur (assurance de biens) pour la pleine valeur à neuf du projet de construction achevé, y compris en cas de tremblement de terre ou d’inondation

La police doit comprendre les éléments suivants :

i) valeur à neuf;

ii) clause de coassurance à montant stipulé;

iii) énonciation au bénéfice de la subrogation;

iv) indemnités payables à Sa Majesté la Reine du chef de la province de l'Ontario, représentée par le ministre des Affaires municipales et du Logement et la Ville d’Ottawa.

b) Assurance tous risques bris et machine exhaustive (couvrant notamment les appareils sous pression, les éléments de machinerie et les appareils d’alimentation électrique)

La police doit comprendre les éléments suivants :

 i) valeur à neuf;

ii) clause de coassurance à montant stipulé;

iii) énonciation au bénéfice de la subrogation;

iv) indemnités payables à Sa Majesté la Reine du chef de la province de l'Ontario, représentée par le ministre des Affaires municipales et du Logement et la Ville d’Ottawa.

c) Assurance responsabilité globale de chantier acceptable pour les blessures corporelles, les préjudices personnels et les dommages aux biens d’un tiers à un montant par sinistre d’au moins cinq millions de dollars (5 000 000 $) et couverture de cinq millions de dollars (5 000 000 $) au titre de la responsabilité à l’égard des produits et travaux terminés. L’assurance est souscrite aux noms de Sa Majesté la Reine du chef de la province de l'Ontario, représentée par le ministre des Affaires municipales et du Logement, la Ville d’Ottawa ainsi que ses agents et ayants droit, tout autre entrepreneur, sous-traitant, fournisseur et ouvrier qui travaillent sur les lieux ainsi que les ingénieurs, architectes, experts-conseils et autres personnes que la Ville d’Ottawa pourrait faire ajouter comme co‑assurés.

La police doit comprendre les éléments suivants :

i) lieux et activités;

ii) responsabilité indirecte du propriétaire et de l’entrepreneur;

iii) responsabilité des produits et travaux terminés;

iv) responsabilité réciproque;

v) responsabilité contractuelle globale écrite et verbale;

vi) assurance globale de responsabilité légale des locataires;

vii) responsabilité civile – appareils de levage;

viii) responsabilité civile – dépenses pour la lutte contre les incendies et les feux de forêts;

ix) responsabilité de l’employeur avec avenant d’indemnisation volontaire;

x) assurance automobile responsabilité des non-propriétaires;

xi) inclusion, en tant qu’assurés et/ou assurés supplémentaires, des administrateurs, dirigeants, employés, actionnaires, législateurs et représentants participant au projet;

xii) étaiement, dynamitage, excavation, soutènement, démolition, battage de pieux et travail au moyen d’un caisson, travaux effectués au-dessous ou au-dessus du sol, travaux effectués sous l’eau ou au-dessus de l’eau, creusage de tunnels et nivellement, et autres travaux de construction semblables, le cas échéant;

xiii) assurance responsabilité civile en cas de pollution accidentelle et soudaine stipulant un délai de découverte d’au moins cent vingt (120) heures et un délai de déclaration subséquent d’au moins cent vingt (120) heures;

xiv) préavis écrit de trente (30) jours de la résiliation.

d) Assurance responsabilité en cas d’erreurs et d’omissions professionnelles
Assurance couvrant les erreurs ou le défaut d’assurer les services prévus dans l’accord de contribution avec la Province et l’accord de contribution pour une limite de garantie non inférieure à 2 000 000 $ par sinistre au total par année.

e) Assurance automobile conforme aux exigences réglementaires de l’Ontario telles qu’établies dans la Police d’assurance-automobile de l’Ontario (FPO 1), Police du propriétaire, articles 3 et 4, pour une limite de garantie non inférieure à 2 000 000 $ par sinistre, y compris les indemnités d’accident et, s’il y a lieu, la protection prévue à l’article 7 (Perte ou dommages) de ladite police.

f) Preuve de couverture de la CSPAAT – Si la police de l’entrepreneur ne contient pas d’avenant relatif à la responsabilité de l’employeur et de l’indemnisation volontaire, l’entrepreneur doit soumettre au ministère et à la Ville d’Ottawa avant la date d’entrée en vigueur de l’accord de contribution avec la Province et de l’accord de contribution du gestionnaire de services une attestation de paiement valide prévoyant la couverture par la CSPAAT. L’entrepreneur doit veiller à ce que les sous-traitants se conforment tous aux exigences de la CSPAAT énoncées dans le présent paragraphe.

g) Preuve d’assurance – L’entrepreneur doit fournir au ministère et à la Ville d’Ottawa un certificat d’assurance valide et un certificat de renouvellement, si nécessaire, confirmant la couverture d’assurance et indiquant toute exclusion pertinente contenue dans la ou les polices avant la date d’entrée en vigueur de l’accord de contribution avec la Province et de l’accord de contribution du gestionnaire de services et faisant référence à ces accords. L’entrepreneur doit veiller à ce que chaque sous-traitant se conforme aux conditions d’assurance établies dans les accords en obtenant des types similaires d’assurance et en fournissant à l’entrepreneur des certificats d’assurance valides.

Couverture au cours des activités courantes

1) Une fois la construction achevée, le fournisseur de logements doit contracter et maintenir pendant la durée de cet accord la couverture d’assurance suivante :

a) Assurance responsabilité civile commerciale, la limite de la garantie ne devant pas être inférieure à 5 000 000 $ pour les blessures, les décès et les dommages aux biens, y compris la perte de leur usage, et la police doit comprendre les éléments suivants :

 i) lieux et activités;

 ii) responsabilité des produits et travaux terminés;

 iii) responsabilité des blessures;

 iv) responsabilité civile relative aux ascenseurs, s’il y a lieu;

 v) responsabilité patronale éventuelle;

 vi) responsabilité indirecte du propriétaire et de l’entrepreneur;

 vii) responsabilité contractuelle;

 viii) clause d’individualité de l’assurance;

 ix) assurance automobile responsabilité des non-propriétaires;

 x) responsabilité réciproque.

L’assurance responsabilité civile commerciale doit être émise au nom du fournisseur de logements et doit nommer la Ville d’Ottawa à titre de co‑assuré.

 b) Assurance de biens – Formule étendue couvrant les immeubles, y compris les bâtiments, le matériel et les fournitures de construction utilisées dans l’exploitation des lieux, dont le montant n’est pas inférieur à la valeur à neuf du bâtiment et de son contenu et couvrant également les dépenses supplémentaires. Cette assurance doit être émise au nom du fournisseur de logements et nommer la Ville d’Ottawa à titre de bénéficiaire dans les cas où son intérêt est en cause. Cette assurance doit interdire les demandes de subrogation de la part de l’assureur à l’égard de tout assuré.

 c) Assurance tous risques bris de machine couvrant les immeubles, y compris les bâtiments, le matériel et les fournitures de construction utilisées dans l’exploitation des lieux dont le montant n’est pas inférieur à la valeur à neuf du bâtiment et de son contenu et couvrant également les dépenses supplémentaires. Cette assurance doit être émise au nom du fournisseur de logements et nommer la Ville d’Ottawa à titre de bénéficiaire dans les cas où son intérêt est en cause. Cette assurance doit interdire les demandes de subrogation de la part de l’assureur à l’égard de tout assuré.

 d) Assurance automobile couvrant les automobiles achetées ou louées dont la limite de garantie n’est pas inférieure à 2 000 000 $ par sinistre pour les blessures, les décès et les dommages aux biens, y compris la perte de leur usage.

2) Toutes les polices susmentionnées doivent contenir un avenant prévoyant que la Ville recevra un préavis écrit de trente (30) jours de la résiliation ou de tout changement important diminuant la couverture.

3) Le fournisseur de logements doit fournir à la Ville des copies de ces polices ou de ces certificats d’assurance à titre de preuve d’assurance avant la signature du présent accord et aux dates anniversaires de toutes les polices applicables décrites dans les présentes.

4) Le fournisseur de logements peut être tenu par la Ville de contracter et de maintenir une couverture d’assurance supplémentaire relativement aux conditions du présent accord, dans les cas suivants :

 a) une modification de la loi;

 b) l’augmentation de la valeur du projet.

Cette exigence s’applique dans les cas qui amèneraient un propriétaire prudent se trouvant dans une situation semblable à contracter et à maintenir une telle couverture d’assurance supplémentaire.

5) Toute approbation de la part de la Ville d’une police d’assurance du fournisseur de logements ne soustrait pas ce dernier aux responsabilités prévues aux présentes.

***Annexe H : Améliorations de l'environnement et des bâtiments proposées en vue de l’atteinte ou du dépassement des normes de consommation décrites dans le Code modèle national de l’énergie pour les bâtiments***

* Utilisation dans tous les cas possibles de la technologie DEL et des ampoules fluocompactes d'intégration à flux élevé. Toutes les enseignes de sortie devraient être dotées de DEL.
* Éclairage naturel, dosage de la lumière et détecteurs de mouvement, ces derniers couvrant les parties communes pour assurer l'extinction automatique des lumières lorsque les lieux sont inoccupés.
* Fenestrage amélioré : installations de fenêtres énergétiques à double vitrage isolées à l’argon et dotées de meneaux réduisant le transfert de chaleur.
* Recours à des stratégies passives de conception afin de réduire la charge calorifique et la puissance requises des installations de chauffage et de climatisation.
* Amélioration de l'enveloppe des bâtiments afin de réduire la charge calorifique par l'isolation et l'élimination des infiltrations.
* Appareils de plomberie à faible débit : utilisation exclusive de robinets à mitigeurs. Les robinets d’évier ont un débit réduit de 1,9 L/min et ceux de douche, de 6,8 L/min, chaque unité disposant d'un compteur d'eau propre.
* Encouragement de l'usage de pompes à chaleur géothermique.
* Installations de ventilation à sources d'énergie renouvelables et à systèmes de récupération de la chaleur.
* Utilisation de systèmes de chauffage, de ventilation et de climatisation à haut rendement énergétique.
* Recours dans le cadre de la conception à des plans de mise en service par des tiers accompagnés de précisions sur la vérification du rendement fonctionnel de tout le matériel, de plans détaillés de formation des techniciens et d’un résumé des manuels de fonctionnement et d’entretien.
* Système évolué de commande des processus et de surveillance : un système de régulation automatique doit être fourni au besoin afin de régir le fonctionnement des installations techniques et de gérer la consommation d'énergie.

***Annexe I : 800, chemin Montréal***

**NIP :** **Tout le NIP 04269-0137**

**Description officielle : Partie du lot 24, concession 1 (face à Ottawa), Gloucester fait partie de la partie 3 dans le plan 4R-25131, Ville d’Ottawa**

# Superficie : environ 3 180 m2

**Façade sur Den Haag : 52,50 m**

**Profondeur approximative (immédiatement au nord de la partie 6) : 52,29 m**

**Profondeur approximative (immédiatement au sud de la partie 2) : 57,03 m**

**Accès :** **route interne indiquée comme la partie 6 dans le plan d’arpentage**



**Dispositions relatives au zonage :**

L’emplacement est zoné AM5[1779], Zone d’artère principale avec exception.

|  |
| --- |
| Le zonage AM – Zone d’artère principale vise à : |
|    | (1) | Permettre des aménagements à usages mixtes comme des commerces de détail, des services commerciaux, des bureaux, des bâtiments résidentiels et institutionnels dans des bâtiments à usages mixtes ou des bâtiments distincts côte à côte dans des zones désignées **Artère principale** dans le plan officiel; et |
|    | (2) | Imposer des normes d’aménagement qui favorisent la densification tout en assurant la compatibilité avec les usages avoisinants. |
| L’exception 1179 interdit certains usages commerciaux et résidentiels. De plus, l’exception stipule des clauses précises quant aux normes de rendement. |

L’emplacement est désigné Aire urbaine générale dans le plan officiel de la Ville d’Ottawa.

**Évaluation immobilière :**

Une évaluation à jour de la propriété par la Ville n’est pas disponible à l’heure actuelle. Une évaluation récente évaluait la propriété à environ 1,7 M$. Cette évaluation est fournie uniquement à titre informatif. Le promoteur doit prendre les mesures requises pour obtenir une évaluation à jour de la propriété dans le cadre d’un processus de diligence raisonnable si sa proposition est retenue.

**Arpentage :**

Il est possible de se procurer une version électronique du plan d’arpentage de la propriété auprès de la Direction du service du logement.

**Les rapports et études suivants ont été produits relativement à l’emplacement et peuvent être obtenus en envoyant une demande par courriel à Saide Sayah à la Direction du service du logement, à Saide.Sayah@ottawa.ca.**

1. Rapport de conception sur la viabilisation et la gestion des eaux de ruissellement du 800, chemin Montréal, Ville d’Ottawa (7 février 2011), préparé par IBI Group
2. Phases I et II de l’évaluation environnementale du terrain de Forintek (janvier 2009), préparé par *DST Consulting Engineers Inc.*
3. Lignes directrices de conception et règlements en matière d’aménagement, 800, chemin Montréal (janvier 2010), préparé par *HOK Planning Group*.
4. Version électronique du Plan 4R-25131
5. Accord de contribution d’IBIEF entre « Canada » et la Ville d’Ottawa