



SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

# ÉTABLISSEMENT DES COÛTS D'UN ENSEMBLE D'HABITATION ET PROCESSUS DE CONSTRUCTION

**L'aménagement résidentiel est une activité complexe et coûteuse, qu'il s'agisse de logements en copropriété haut de gamme ou de logements locatifs abordables à l'intention de ménages à faible revenu. Il faut exercer une gestion et une coordination compétentes et diligentes si on veut pouvoir établir les coûts de manière précise et réaliser des travaux de construction ou de rénovation en toute efficacité et dans les délais prévus.**

Lorsque l'on caresse le projet d'aménager dans une collectivité des logements abordables de bonne qualité, il faut évaluer s'il vaut mieux construire à neuf ou rénover/convertir un immeuble existant. Il existe une variété de spécialistes en matière d'établissement des coûts, de planification, de gestion et de construction, qui peuvent intervenir

dans les nombreux aspects touchant l'aménagement d'un collectif d'habitation, mais il est rare de trouver une seule personne pouvant accomplir toutes ces tâches. Si votre organisation ne dispose pas d'une personne expérimentée à qui confier la réalisation de ce projet, pensez à engager un consultant qualifié en matière d'aménagement. Ce feuillet de renseignements décrit les éléments nécessaires dont il faut tenir compte, que ces travaux soient confiés à un contractuel ou qu'ils soient effectués à l'interne.

## Établissement des coûts d'aménagement d'un ensemble d'habitation

L'établissement des coûts d'un ensemble d'habitation consiste à déterminer et à confirmer les frais d'immobilisation, depuis la conception de l'ensemble jusqu'à son achèvement. À mesure que les dessins et les plans deviennent plus détaillés, les économistes en construction (ou métresseurs) et les autres professionnels pourront se montrer plus clairs et plus précis. Lorsque les frais d'approbation de

la municipalité sont connus, tout comme les devis des entrepreneurs, l'établissement des coûts de l'ensemble projeté gagne encore en précision. Il est essentiel de disposer de renseignements financiers fiables pour financer avec succès l'aménagement de votre ensemble et mettre en marché les logements. Votre consultant en aménagement, l'économiste en construction, l'architecte et les organisations de financement pourront vous aider à réunir des chiffres à jour.

## Dépenses en immobilisations

Les dépenses en immobilisations se rapportent directement à l'aménagement de l'ensemble d'habitation, y compris les coûts de base comme l'achat du terrain et la construction et les coûts accessoires comme les frais de consultation et les frais juridiques, les permis et les frais de financement. Voici une liste des catégories générales et des éléments particuliers dont vous devez tenir compte pour établir votre budget des immobilisations :

- Terrain : prix d'achat, taxes, honoraires, frais juridiques se rapportant à l'acquisition de la propriété;

- Viabilisation : les frais de raccordement de la propriété au réseau électrique, au réseau téléphonique, à l'adduction d'eau, au réseau d'égouts, à la rue et au trottoir;
- Charges municipales : permis d'aménagement et permis de construire, frais, droits d'aménagement, impôt foncier pendant la construction;
- Honoraires professionnels : architecte, ingénieur de structures, ingénieur en mécanique, ingénieur électricien, ingénieur en géotechnique, architecte-paysagiste, économiste en construction, consultant en aménagement, conseiller juridique pour la cession immobilière et l'établissement du contrat;
- Prêt de construction : frais d'intérêt sur l'argent emprunté pendant le période de construction seulement, prime d'assurance prêt hypothécaire; honoraires du prêteur;
- Dépenses organisationnelles : mise en marché; services publics sur le chantier; primes d'assurance responsabilité et d'assurance des risques des entrepreneurs pendant la construction;
- Frais de construction, de rénovation ou de conversion : ensemble des matériaux et de la main-d'oeuvre pour les travaux de construction ou de rénovation; appareils ménagers installés dans les appartements; équipement collectif de buanderie, de cuisine et de bureau, ameublement des aires communes et de la salle à manger; aménagement paysager; droits du programme de garantie des maisons neuves;
- Imprévus : Allocation pour faire face aux dépenses inattendues;
- TPS : si la taxe sur les produits et services s'applique à votre ensemble, ajoutez cette dépense dans votre budget d'immobilisations.

### Activités suggérées

- Utilisez un programme de tableur pour calculer votre budget et mettre à jour chaque version à mesure que sont modifiés vos renseignements.
- Avant d'engager des consultants professionnels, vous pouvez tout de même élaborer un budget préliminaire : parlez avec les membres d'autres organisations ayant produit des logements récemment pour connaître quels ont été leurs coûts. Recherchez des renseignements à l'échelle locale et à l'échelle des ensembles, et compilez ensuite les résultats.
- Ayez dans votre équipe d'aménagement un économiste en construction, qui sera chargé de faire le suivi du coût des travaux.
- Demandez à un conseiller fiscal si vous êtes tenu de payer la taxe sur les produits et services à l'achèvement des travaux.
- Prenez contact avec des fournisseurs locaux de logements sans but lucratif afin de connaître leurs dépenses d'exploitation courantes pour des immeubles semblables à celui que vous projetez.
- Utilisez l'outil d'évaluation de la viabilité d'un ensemble de logements abordables (pour les projets locatifs) à l'adresse [www.cmhc-schl.gc.ca](http://www.cmhc-schl.gc.ca).

### Le processus de construction

En sachant à quoi vous attendre pendant l'étape de la construction, votre organisation et vous serez mieux à même de planifier le suivi du processus et de mener les activités organisationnelles qui permettront à l'ensemble d'être prêt à accueillir ses occupants lorsque les travaux seront achevés. Le calendrier de construction d'un ensemble d'habitation variera en fonction de divers facteurs, comme la taille et la complexité de l'aménagement proposé, l'emplacement et les conditions climatiques, la disponibilité des matériaux et des entrepreneurs, les connaissances et l'expérience des gestionnaires du projet et les changements apportés au contrat initial une fois que les travaux auront commencé. La plupart des projets de construction et de rénovation comprendront les éléments suivants :

### Conception, aménagement du terrain et approbations municipales

L'architecte produira des plans conformes aux besoins en matière de logement et de services des futurs résidents, ainsi qu'au code du bâtiment et aux règlements municipaux en matière d'aménagement résidentiel. Une fois reçues les approbations et le montage financier effectué, le projet peut passer à l'étape des dessins d'exécution, de l'appel d'offres et de l'obtention des permis de construire. Ces sujets sont traités dans des feuillets de renseignements distincts.

## Modèles d'approvisionnement pour la construction

Les contrats de construction les plus couramment utilisés pour aménager ou rénover un ensemble de logements abordables sont le contrat à prix fixe et le contrat conception-construction ou contrat clé en main.

Dans le cadre des contrats à prix fixe, l'organisme de parrainage commence par confier un contrat de conception à l'architecte/ingénieur. Une fois que les plans détaillés de l'ensemble sont dessinés, on choisit ensuite un entrepreneur, généralement dans le cadre d'un appel d'offres, qui sera chargé d'exécuter les travaux de construction. L'entrepreneur assume alors l'entière responsabilité de l'achèvement des travaux dans les délais prescrits et selon le prix convenu et les modalités du contrat de construction. Dans le cadre d'un contrat conception-construction, le groupe de parrainage confie le contrat à un entrepreneur général ou à un promoteur, qui sera chargé, moyennant un prix fixe, à la fois de la conception et de la construction de l'ensemble d'habitation.

## Construction

Les travaux de construction passent tour à tour par la mise en place des composants suivants : la fondation, l'ossature, la toiture, les portes et les fenêtres, le parement, les systèmes mécaniques (plomberie, électricité, chauffage, ventilation et climatisation), l'isolation, les cloisons en placoplâtre, la peinture, les moulures intérieures et les autres travaux de finition, les revêtements de planchers, les armoires et les comptoirs.

L'architecte administre le contrat de construction pour le compte de son client (qu'il s'agisse du promoteur dans le cadre du contrat clé en main ou de l'organisme de parrainage dans le cadre d'un contrat à prix fixe). L'entrepreneur soumet des demandes de paiement mensuel à l'approbation de l'architecte. En vertu de la plupart des contrats, une retenue de 10 % est appliquée aux paiements mensuels pour les cas où l'entrepreneur omettrait de payer les matériaux ou les travaux et qu'un privilège serait exercé à l'endroit de la propriété. Ces fonds, qui sont détenus dans un compte en fiducie, ne sont payés à l'entrepreneur qu'à la date d'expiration de la période de retenue établie en vertu de la loi provinciale.

À titre de propriétaire, votre organisation sera appelée à prendre certaines décisions pendant l'exécution des travaux, par exemple, changer la conception ou les matériaux choisis, parfois en raison de contraintes budgétaires. Votre architecte et/ou votre consultant en aménagement devraient vous fournir des rapports sur l'avancement des travaux et vous aider dans les décisions que vous aurez à prendre.

## Rénovation/Conversion

Les travaux de rénovation peuvent prendre la forme de simples réparations ou d'une remise en état complète des composants structureux ou mécaniques d'un immeuble que vous possédez ou que projetez d'acheter. Par exemple, on peut conserver dans un immeuble la configuration des appartements, tout en y ajoutant un ascenseur ou une salle à manger pour répondre aux besoins et de

résidents en perte d'autonomie. Il peut être nécessaire de mettre à niveau les systèmes électriques ou mécaniques pour respecter les normes modernes stipulées dans les codes et règlements municipaux et provinciaux en matière de bâtiment. Le coût de rénovations éconergétiques peut très bien s'amortir avec le temps grâce à l'argent économisé pour le chauffage, l'éclairage et la consommation d'eau. Si l'immeuble résidentiel existant est occupé, il faudra mettre en place un plan de relocalisation des locataires pendant que les travaux sont en cours dans leurs logements.

Si vous procédez à la conversion d'un immeuble non résidentiel, tel qu'un immeuble à bureaux ou un entrepôt, d'autres considérations doivent être prises en compte. S'il s'agit d'un immeuble à bureaux, par exemple, il faudra transformer en profondeur sa configuration afin d'aménager des logements avec salle de bains, cuisine et chambre à coucher, de même qu'effectuer une mise à niveau des systèmes électriques et mécaniques. D'anciens immeubles industriels peuvent également comporter des risques environnementaux, ce qui nécessitera des travaux importants pour atteindre les normes relatives aux habitations.

Il faut toujours consigner par écrit une description des travaux à effectuer et des coûts afférents dans le contrat conclu avec l'entreprise de rénovation. Quelle que soit l'ampleur des travaux de rénovation ou de conversion, assurez-vous que l'entrepreneur détient les permis nécessaires, qu'il engage des travailleurs qualifiés et qu'il est adéquatement assuré.

## Activités suggérées

- Apprenez-en davantage sur les modèles d'approvisionnement pour la construction et les contrats de construction sur le site Web du Comité canadien des documents de construction, à l'adresse [www.ccdc.org](http://www.ccdc.org)
- Assurez-vous que votre propriété est protégée adéquatement par une assurance pendant les travaux de construction, de rénovation ou de conversion, et que l'entrepreneur est protégé par une assurance contre les risques du constructeur et qu'il offre une garantie de bonne exécution.
- Pendant les travaux de construction ou de rénovation, préparez l'étape de la gestion en :
  - procédant à la mise en marché des logements et/ou en constituant une liste d'attente;
  - élaborant des lignes de conduite, des systèmes et des structures en matière de gestion;
  - planifiant les programmes de loisirs et les services d'agrément;
  - préparant l'emménagement.
- Familiarisez-vous avec le calendrier général du projet afin de travailler en coordination avec les phases de la construction ou de la rénovation.
- Prenez toutes les dispositions nécessaires auprès des bailleurs de fond et des prêteurs pour que l'entrepreneur général soit payé dans les délais prévus.
- S'il s'agit de la rénovation d'un ensemble résidentiel, organisez régulièrement des réunions avec les locataires afin de les tenir informés des plans proposés et de l'avancée des travaux et de répondre à leurs préoccupations.

## Location complète de l'immeuble

Quand les travaux s'achèvent, l'architecte fait le relevé des défauts de construction et s'assure que l'entrepreneur a fourni tous les documents nécessaires stipulés dans le contrat de construction. Une liste des défauts est transmise à l'entrepreneur, et une valeur de retenue est établie, laquelle sera versée à l'achèvement de l'ensemble.

Lorsque l'architecte déclare que les travaux sont essentiellement achevés, la municipalité vient inspecter l'immeuble pour s'assurer de sa conformité avec les normes de sécurité et délivrer ensuite un permis d'occupation. Selon le mode d'occupation des logements et la clientèle cible, la location complète de l'immeuble peut prendre de quelques jours à plusieurs mois.

## Activités suggérées :

- Demandez à l'architecte d'organiser une visite de l'ensemble à l'intention de votre groupe, afin de faire la démonstration du fonctionnement de tous les composants.
- Dressez un plan détaillé de l'emménagement qui prévoira l'ordre d'arrivée des résidents selon l'étage qu'ils occuperont afin de faciliter l'utilisation des ascenseurs.

## Période de garantie / Inspection de la première année

La plupart des contrats de construction prévoient une période de garantie d'une durée d'un an, qui vise tous les composants de l'immeuble. Certains éléments, comme le toit et les fenêtres, bénéficieront d'une garantie plus longue. Pendant cette période, l'entrepreneur doit corriger les éventuels défauts. Un an après la prise de possession, on procédera à une inspection pour corriger tout nouveau défaut et pour s'assurer que tous les composants du bâtiment continuent de fonctionner correctement.

## Activités suggérées

- Portez une attention particulière à vos garanties lorsque vous élaborer vos lignes de conduite, systèmes et procédures en matière d'entretien de la propriété. Certaines garanties sont annulées si le calendrier d'entretien recommandé n'est pas suivi.

## Conclusion

Quand vous êtes certain de la viabilité de votre projet d'ensemble d'habitation, vous pouvez mettre en branle les travaux de construction, de rénovation ou de conversion. Il s'agira probablement de la période la plus intense, avec des échéances et des décisions critiques qui auront une incidence considérable sur le résultat final. Il est important d'utiliser les compétences des consultants faisant partie de votre équipe d'aménagement, ce qui vous permettra d'estimer vos coûts avec précision, d'avoir une conception présentant un bon rapport coût-efficacité et de connaître un processus de construction sans heurts qui respectera les délais.

### Autres ressources

Évaluation de la viabilité des ensembles de logements abordables et Outil d'évaluation de viabilité des ensembles de logements abordables (pour les projets locatis), SCHL : [www.cmhc-schl.gc.ca](http://www.cmhc-schl.gc.ca)

Affordable Housing Design Advisor [conseiller en conception de logements abordables] : [www.designadvisor.org](http://www.designadvisor.org)

L'Institut royal d'architecture du Canada : [www.raic.org/index\\_f.htm](http://www.raic.org/index_f.htm)

Institut Canadien des Économistes en Construction : [www.ciqs.org/](http://www.ciqs.org/)

Alberta Urban Municipalities Association's Affordable Housing Toolkit : [www.munilink.net/live/AUMA/Toolkits](http://www.munilink.net/live/AUMA/Toolkits)

Agence du revenu du Canada - Fourniture à soi-même et la TPS : [www.cra-arc.gc.ca/F/pub/gm/19-2-3/19-2-3-f.html](http://www.cra-arc.gc.ca/F/pub/gm/19-2-3/19-2-3-f.html)

Comité canadien des documents de construction : [www.ccdc.org/docs/docsfr.html](http://www.ccdc.org/docs/docsfr.html)

Association canadienne de la construction : [www.cca-acc.com/overview/overviewfr.html](http://www.cca-acc.com/overview/overviewfr.html)

Association canadienne des constructeurs d'habitations : [www.chba.ca/](http://www.chba.ca/)