

PROGRAMME DE DÉVELOPPEMENT DE COOPÉRATIVES D'HABITATION

**Étude de cas : Queens Neighbourhood
Co-operative Housing Ltd.**



Remerciements

La Fédération de l'habitation coopérative du Canada (FHCC) tient à remercier toutes les personnes qui ont contribué à cette étude de cas en donnant généreusement de leur temps pour participer aux entrevues et transmettre des leçons et des renseignements importants. Nous remercions tout particulièrement les personnes suivantes :

- Les membres et les bénévoles de Queens Neighbourhood Co-operative Housing Ltd.;
- Michael Blair, expert-conseil en aménagement pour le projet Queens Neighbourhood Co-operative Housing Ltd.–PDCH;
- Le personnel de la FHCC.

Queens Neighbourhood Co-operative Housing Ltd. a reçu l'appui et le financement de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) par l'entremise du Programme de développement de coopératives d'habitation (PDCH), mais les opinions exprimées sont celles de la FHCC, et la SCHL n'assume aucune responsabilité à cet égard.



<https://qnch.ca/>

La FHCC aimerait également remercier les entités suivantes d'avoir appuyé et financé le développement de la coopérative Queens Neighbourhood :

- Gouvernement de la Nouvelle-Écosse
- Municipalité régionale de Queens
- Fédération canadienne des municipalités
- Efficiency Nova Scotia



Profil de l'organisme

Queens Neighbourhood Co-operative Housing Ltd. (QNCH) a été établie en février 2023 par la Queens Care Society (QCS), un organisme sans but lucratif dirigé par des bénévoles de la municipalité régionale de Queens, en Nouvelle-Écosse.

La Queens Care Society (QCS) a été établie en 2015 avec pour mission d'améliorer la vie des personnes âgées vivant dans la collectivité. QCS travaille avec la collectivité pour évaluer les besoins prioritaires des personnes âgées, déterminer des solutions potentielles et plaider en faveur d'un changement de système ou de l'élaboration de nouveaux services ou programmes. Le plan d'action 2021-2022 de QCS accordait la priorité au logement abordable. L'organisme a mis en place un nouveau comité de logement, qui s'est depuis transformé en une nouvelle coopérative de logement sans but lucratif, Queens Neighbourhood Co-operative Housing Ltd., en créant une structure de gouvernance et des comités solides.

Résumé : nouveau projet de dede développement de coopérative

Trente nouveaux logements coopératifs seront construits sur la rue Lawrence dans la ville de Liverpool de la municipalité régionale de Queens, en Nouvelle-Écosse. Le projet consistera en trois bâtiments de deux étages contenant divers types de logements : 20 logements d'une chambre, 8 logements de deux chambres et 2 logements de trois chambres.

Tous les logements et espaces communs sont conçus pour un usage universel, et deux logements seront accessibles aux personnes à mobilité réduite. Tous les logements dépasseront les exigences minimales de la SCHL en matière d'accessibilité et d'efficacité, offrant une réduction d'au moins 100 % de la consommation d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre. Le projet a été conçu selon les principes de maison passive afin d'être très économe en énergie et carboneutre grâce à des panneaux solaires photovoltaïques. La nouvelle coopérative devrait être achevée à l'été 2026.

Mission

Nous pensons que chaque personne résidente du comté de Queens a droit à un logement de bonne qualité, sûr et abordable, où elle peut se sentir chez elle.

Nous travaillons à construire des logements à revenus mixtes, abordables et accessibles dans le comté Queens, en mettant l'accent sur les personnes âgées.

Nous nous efforcerons de transformer les collectivités et d'améliorer la vie des personnes résidentes, en leur fournissant des logements où elles peuvent vivre de la manière la plus autonome possible.

Vision

QNHC désire mettre en œuvre un modèle unifié de coopérative d'habitation multiquartier afin d'établir une multitude d'ensembles résidentiels dans différents quartiers du comté de Queens.



Aperçu du financement

Montant	Année	Financement	Bailleurs de fonds	But du financement	Type de financement
25 000 \$	2023	Fonds de croissance du logement communautaire	Gouvernement de la Nouvelle-Écosse	Renforcement des capacités	Contribution
50 000 \$	2023	Fonds de croissance du logement communautaire	Gouvernement de la Nouvelle-Écosse	Planification et avant-projet	Contribution
175 000 \$	2023	Fonds municipal vert – volet de logement abordable durable	Fédération canadienne des municipalités	Planification et avant-projet	Contribution
203 200 \$	2023	Fonds non désigné	Municipalité régionale de Queens	Planification et avant-projet	Contribution
343 034 \$	2024	Sustainable Communities Challenge Fund	Gouvernement de la Nouvelle-Écosse	Développement et construction	Contribution
400 000 \$	2025	Affordable Rental Construction Pilot	Efficiency Nova Scotia	Efficacité énergétique	Contribution au remboursement
4 950 000 \$	2025	Ministère de la Croissance et du Développement – Affordable Housing Development Program	Gouvernement de la Nouvelle-Écosse	Développement et construction	Contribution
4 330 000 \$	2025	Programme de développement de coopératives d'habitation	Gouvernement du Canada	Développement et construction	Prêt à remboursement conditionnel
2 632 258 \$	2025	Programme de développement de coopératives d'habitation	Gouvernement du Canada	Développement et construction	Prêt remboursable

Surmonter les défis

Accéder à la classe B

Le renforcement des capacités et l'avant-projet sont des éléments essentiels de la viabilité d'un projet. Au début, les membres du conseil d'administration et les bénévoles trouvaient décourageante la somme des fonds nécessaires pour l'avant-projet afin d'obtenir les devis estimatifs de classe B. Les spécialistes en logement de QNCH ont trouvé plusieurs sources de financement pour veiller à ce que le processus de conception soit achevé et que les coûts associés ne soient pas reportés dans les demandes d'immobilisations. QNCH et l'équipe de conception ont adopté une approche ciblée, décidant de ne pas obtenir les devis estimatifs de classe B avant d'avoir préparé les documents de conception de manière substantielle et pratiquement conforme aux exigences pour la soumission afin de veiller à ce qu'il y ait peu de changements de conception et de coûts entre les devis estimatifs de classe B et des devis de construction. Malgré cette approche prudente, une deuxième série de devis estimatifs de classe B a été nécessaire après l'ajout par l'équipe de conception du quadruplex pour répondre à l'exigence de 30 logements du PDCH.

Harmonisation municipale, provinciale et fédérale

Malgré l'obtention de fonds de quatre sources différentes, l'incertitude régnait au départ quant à la capacité de cumuler des fonds provenant de différents ordres de gouvernement. L'harmonisation du financement a parfois été un défi en raison des définitions différentes de l'abordabilité entre la SCHL et le ministère de la Croissance et du Développement de la Nouvelle-Écosse. De plus, les coûts d'investissement et opérationnels sont regroupés différemment dans presque tous les formulaires des bailleurs de fonds, ce qui demande du travail et du temps supplémentaires à l'équipe de projet. La cohérence des définitions et des catégories entre les formulaires aurait pu rationaliser le processus de demande de financement.

Taille du projet

L'équipe responsable du projet avait déjà établi un

plan de conception et préparé les devis estimatifs de classe B pour le développement de 26 logements avant le lancement du PDCH. Le nombre de 26 logements a été déterminé sur la base de la taille du terrain utilisable, de la proximité des voisins et de la nécessité d'arrimer le nombre de logements avec un plan d'atténuation des risques liés à l'eau. Cependant, les critères d'admissibilité du PDCH requéraient que le projet dans une région de la taille de Queens comporte au moins 30 logements.

L'équipe de conception a rapidement adapté sa demande pour ajouter un quadruplex au site existant. Lors du retour à la phase de conception, l'équipe a pu apporter des améliorations supplémentaires en matière d'efficacité énergétique, dont des systèmes d'arrêt des systèmes de CVC et des systèmes de contrôle de l'énergie pour chaque logement. L'équipe a ensuite soumis de nouveau la demande d'aménagement à la municipalité régionale de Queens pour approbation. L'ajout d'un quadruplex pour répondre aux exigences du PDCH a engendré des difficultés pour satisfaire aux exigences en matière de stationnement. Il a également eu une légère incidence sur la taille de l'espace communautaire extérieur. À cause de la nouvelle conception, QNCH a dû obtenir des devis estimatifs de classe B actualisés.

Exigences d'abordabilité

Tous les projets du PDCH doivent être abordables pendant 20 ans à un niveau égal ou inférieur à une moyenne de 110 % du loyer médian du marché (LMM) postérieur à 2000. L'équipe de projet s'est rendu compte qu'il n'existait pas de données sur le LMM postérieur à 2000 auxquelles le comté Queens pouvait se reporter pour déterminer les droits d'occupation de chaque logement. Pour répondre aux critères, l'équipe du projet a collaboré avec la personne représentante de la SCHL et les souscripteurs pour déterminer le LMM à utiliser. On a calculé la moyenne des données de LMM d'autres petits centres et collectivités rurales pour déterminer le LMM de la municipalité régionale de Queens. Bien qu'un accord ait finalement été conclu avec la SCHL, l'obtention des données sur le LMM provenant d'autres collectivités afin de déterminer le LMM pour la municipalité régionale de Queens a constitué une étape supplémentaire qui a nécessité plus de temps.



Bassin de main-d'œuvre et d'entrepreneurs limité

L'emplacement du projet dans une petite région rurale a limité le nombre d'entrepreneurs et de corps de métier qui ont répondu à l'appel d'offres de QNCH. Il s'agit d'un secteur très étroit pour les services liés à la construction, les corps de métier et les entrepreneurs généraux. En raison de l'emplacement géographique, du bassin limité de services et de main-d'œuvre, et des coûts de construction élevés, les offres étaient supérieures au montant de l'appel d'offres. Ces coûts accrus ont nécessité un délai supplémentaire pour mettre à jour le formulaire et l'engagement auprès de la SCHL pour conclure l'accord de prêt.

Facteurs de réussite

1. Structure de gouvernance et modèle coopératif établi avant la demande au titre du PDCH

QNCH est née de la Queens Care Society (QCS), un organisme sans but lucratif actif dans la collectivité depuis 2015. Le conseil d'administration de la coopérative comprend trois des personnes membres fondatrices de QCS. Les décisions sont prises par les six personnes administratrices et six bénévoles. Cinq comités se réunissent régulièrement (conseil d'administration, conception, construction,

mobilisation des parties prenantes, finances et collecte de fonds). Des spécialistes participent également activement à ces comités, ce qui leur a permis de prendre des décisions opportunes avec le soutien du conseil d'administration et des membres et de rationaliser les processus d'engagement communautaire.

2. Mission et vision

QNCH est née d'un organisme qui s'est donné pour mission d'améliorer la vie des personnes âgées grâce à une plus grande accessibilité, abordabilité et durabilité. Le fait d'avoir une vision et une population cible précises a permis à l'équipe de rester sur la bonne voie. Cela a également permis au groupe d'accéder à davantage de possibilités de financement (p. ex. financement lié à l'efficacité). L'accent mis sur les personnes âgées correspond également aux groupes prioritaires du PDCH.

3. Preuve du besoin communautaire

Outre une mission et une vision précises en matière de services aux personnes âgées, QNCH a démontré le besoin de logements abordables pour les personnes âgées en utilisant les données du recensement et les données de la SCHL sur les logements abordables. Plus de 40 % de la population de la municipalité régionale de Queens a plus de 60 ans. Plus de la moitié des personnes inscrites sur la liste d'attente pour un logement abordable sont des personnes âgées.

4. Partenariat existant avec la FHCC, le gouvernement local et le gouvernement provincial

La Queens Care Society a commencé à collaborer avec la municipalité régionale, le gouvernement provincial et la FHCC un an avant la constitution officielle de la coopérative. L'établissement de relations dès le départ lui a permis d'établir et de maintenir un soutien tout au long du processus de demande, y compris l'accès à du financement provenant d'autres sources. Ces relations établies l'ont aidée à actualiser d'urgence la conception du projet pour répondre aux critères d'admissibilité.

QCS s'est engagée auprès de la FHCC un an avant la constitution en société officielle de sa coopérative. La FHCC a offert une orientation initiale au groupe, y compris des renseignements sur l'adhésion à des fédérations régionales et nationales, des conseils sur les premiers processus de planification du groupe et

des réponses aux questions de la coopérative.

La FHCC a fourni un soutien à sa constitution en société et à la planification de sa stratégie afin de consolider ses objectifs de croissance. Le personnel de la FHCC a participé à l'examen de la demande au titre du PDCH avant la présentation à la SCHL.

5. Terrain

QNCH a obtenu un terrain de la municipalité bien avant le lancement du PDCH, ce qui lui a permis de faire approuver le rezonage et de commencer la conception de la construction peu de temps après.

Le rapport géotechnique a confirmé la haute qualité du site et son adéquation avec la proposition de projet de QNCH. Le socle rocheux se situant à une profondeur de 1,5 à 2 mètres, la conception a exclu les sous-sols afin de réduire les coûts d'investissement et d'améliorer l'abordabilité à court terme.



6. Financement par des sources multiples

QNCH a demandé et obtenu un financement de la part de la municipalité régionale de Queens, de plusieurs sources par l'entremise du gouvernement de la Nouvelle-Écosse (fonds de croissance du logement communautaire–CCTC et Sustainable Communities Challenge Fund), de la Fédération canadienne des municipalités et d'une fondation locale avant de présenter une demande au titre du PDCH. Le fait de disposer de financements existants pour diverses activités (renforcement des capacités, avant-projet, planification, construction) a réduit la dépendance à l'égard du PDCH et a donc rendu la demande plus viable.

7. Garantie hypothécaire

La capacité de QNCH à obtenir un terrain en pleine propriété auprès de la municipalité pour un coût nominal d'un dollar, combinée à la limitation stratégique des prêts hypothécaires à seulement la moitié du capital total, a permis à l'organisme de tirer efficacement parti de la valeur du terrain comme garantie du prêt hypothécaire en tant qu'entité nouvellement constituée. Cette approche a permis de réduire le risque financier tout en renforçant la confiance des prêteurs en veillant à ce qu'une part substantielle de la structure du capital soit garantie par d'autres sources de financement.



Principaux jalons

2021

- **Février 2021** : Formation du comité de logement de la Queens Care Society.

2022

- **De février à mai 2022** : Engagements initiaux avec les personnes représentantes élues et les titulaires de charges de la fonction publique aux échelles municipale, provinciale et fédérale, et engagement avec la FHCC.

2023

- **Février 2023** : Constitution en société de Queens Neighbourhood Co-operative Housing Ltd.
- **De mars à avril 2023** : Obtention du financement avant-projet auprès du Community Housing Transformation Centre, du fonds de croissance du logement communautaire de la Nouvelle-Écosse et de la municipalité régionale de Queens.
- **Mai 2023** : Commencement de la conception préliminaire avec l'équipe de conception Passive Design Solutions.
- **Septembre 2023** : Achat du terrain de la municipalité régionale par QNCH, transfert et rezonage.
- **Novembre 2023** : Achèvement du déblaiement initial du site pour commencer les travaux géotechniques et de génie civil; conception détaillée du projet en cours.
- **Décembre 2023** : Envoi d'une demande d'information aux entrepreneurs généraux.

2024

- **Janvier 2024** : Octroi par QNCH d'un financement pour l'étude d'une nouvelle construction de logements abordables et durables du Fonds municipal vert de la Fédération canadienne des municipalités.
- **Avril 2024** : Achèvement de la conception du projet et du calcul des coûts pour le plan initial de 26 logements.
- **D'avril à juin 2024** : Élaboration par QNCH de la demande d'immobilisation au titre du programme de logements abordables de la SCHL.
- **Juin 2024** : Soumission des permis d'aménagement et de construction à la municipalité régionale de Queens.
- **Juillet 2024** : Lancement du Programme de développement des coopératives d'habitation (PDCH). Le projet actuel de 26 logements ne répond pas aux critères d'admissibilité du PDCH. L'équipe de conception ajoute un quadruplex de logements d'une chambre pour être admissible au PDCH.
- **De juillet à août 2024** : Approbation du plan du site et des permis de construction sur la base du plan révisé approuvé.
- **Juillet 2024** : Approbation de QNCH pour le financement du Sustainable Communities Challenge Fund de la Nouvelle-Écosse afin de soutenir les améliorations énergétiques du projet.
- **Septembre 2024** : Présentation de la demande au titre du PDCH auprès de la SCHL.
- **Novembre 2024** : Approbation conditionnelle de la SCHL pour le financement du PDCH.
- **Décembre 2024** : Lancement d'un appel d'offres à prix fixe pour la construction.

2025

- **Janvier 2025** : Approbation conditionnelle du financement par le ministère de la Croissance et du Développement de la Nouvelle-Écosse
- **Février 2025** : Clôture de l'appel d'offres.
- **Mars 2025** : Les offres reçues sont supérieures aux devis estimatifs de classe B en raison de divers facteurs de marché actuels, des négociations d'appels d'offres et de la renégociation des montants des prêts remboursables et des prêts à remboursement conditionnel du PDCH de la SCHL.
- **De mars à avril 2025** : Attente de l'approbation du prêt de la SCHL pour le financement du PDCH.
- **Juillet 2025** : Début de la construction; achèvement prévu en novembre 2026.