

Action Ottawa – Initiative en matière de logement abordable Demande de propositions de l'été 2019

Questions et réponses

Vous trouverez ci-dessous les questions reçues à ce jour qui sont pertinentes pour quiconque souhaite répondre à la demande de propositions (DP) d'Action Ottawa. Pour obtenir copie de la DP, veuillez écrire à l'adresse unitedulogementabordable@ottawa.ca.

Q. Quel est le pourcentage requis de logements abordables dans le bâtiment?

R. Les bâtiments doivent comprendre, pour la création de collectivités dont les habitants ont des revenus variés, au moins 60 % de loyers inférieurs à la moyenne du marché et au plus 40 % de loyers correspondant à la moyenne du marché. Les auteurs de proposition doivent, si possible, faire en sorte de dépasser les exigences minimales pour améliorer l'abordabilité des logements offerts aux ménages à faible revenu.

Q. Pourriez-vous confirmer que les tailles minimales des logements indiquées à la page 11 sont des minimums et non des maximums?

R. Oui, les tailles indiquées à la page 11 sont des minimums, mais comme le précise la DP, nous prendrons en considération des logements plus petits si le bâtiment et le terrain comprennent d'autres commodités pour tous les occupants.

Q. La Ville nous demande d'expliquer comment nous comptons proposer des loyers correspondant aux montants prévus par le Programme ontarien de soutien aux personnes handicapées (POSPH) et le programme Ontario au travail (programme OT). Y a-t-il des exigences quant au nombre de logements offerts à ces prix ou à la combinaison des logements?

R. Le projet doit répondre aux exigences d'abordabilité énoncées dans la DP, mais il n'y a pas de nombre de logements à louer aux montants prévus par le POSPH et le programme OT.

Q. Que constitue une aire unitaire pour la Ville? Faut-il mesurer la superficie à l'intérieur des cloisons sèches de chaque logement, ou à partir du milieu des murs mitoyens, de l'extérieur, etc.?

R. À l'intérieur des cloisons sèches du logement.

Q. Si l'auteur d'une proposition ne souhaite que compenser les redevances d'aménagement et d'autres frais, doit-il quand même répondre aux exigences relatives à l'abordabilité, à la période minimale d'abordabilité et à l'accessibilité?

R. Il doit quand même répondre aux exigences relatives à l'abordabilité et à la période d'abordabilité. S'il ne peut y répondre, il doit expliquer pourquoi.

Q. Pourriez-vous préciser quels types de frais peuvent faire l'objet d'une demande de dispense, par exemple les frais associés au plan d'implantation ou au permis de construire, les redevances d'aménagement (y compris pour le transport en commun), les redevances d'aménagement scolaires et les taxes sur les espaces verts?

R. L'auteur de la proposition peut demander d'être dispensé des frais applicables, comme les frais associés au permis de construire, les redevances d'aménagement (y compris pour le transport en commun) et les frais de demande d'aménagement. Sa demande sera prise en considération.

Q. Si l'auteur de la proposition a déjà payé les frais et redevances, peut-il demander une dispense rétroactive?

R. Il est possible de demander une dispense rétroactive.

Q. Si l'auteur de la proposition ne souhaite que compenser les redevances d'aménagement et d'autres frais, doit-il quand même s'en tenir à une proposition d'au plus 20 pages (sans compter les formulaires, les feuilles de calcul et les plans)?

R. Le nombre maximal de pages demeure le même.

Q. Nous comprenons de la DP que, si l'auteur de la proposition ne souhaite que compenser les redevances d'aménagement et d'autres frais, il n'a PAS à soumettre les formulaires B, C et G. Est-ce exact?

R. Oui.

Q. Pourriez-vous confirmer que, pour demander une dispense de frais seulement, il faut quand même soumettre le formulaire A et le formulaire de proposition?

R. Oui, il faut quand même soumettre le formulaire A et le formulaire de proposition.

Q. Peut-on combiner un financement par voie de co-investissement et un financement au titre de l'Investissement dans le logement abordable ou d'autres mécanismes de financement public?

R. Oui.

- Q. Les subventions locatives de la Ville d'Ottawa s'appliqueraient-elles aussi à ces logements?**
R. Non.
- Q. Quel serait le loyer moyen du marché pour un logement de quatre chambres?**
R. Le loyer moyen du marché pour une maison en rangée de quatre chambres est de 1 476 \$.
- Q. Le loyer moyen du marché ne couvre-t-il que l'hypothèque, ou inclut-il les coûts afférents, comme l'impôt foncier et les assurances?**
R. Le loyer moyen du marché s'entend du loyer payé par le locataire. C'est le fournisseur de logements qui doit faire en sorte que le loyer perçu couvre l'ensemble des coûts.
- Q. Faut-il que l'estimation de construction de catégorie D soit réalisée par un tiers? Nous ne recourons pas à des entrepreneurs pour nos constructions, et toutes nos estimations sont faites à l'interne.**
R. Vous pouvez utiliser vos estimations internes.
- Q. Pourrait-il y avoir quelques appartements de deux chambres, outre ceux de trois chambres ou plus?**
R. Oui, toutes les tailles de logement sont permises.
- Q. On envisage la deuxième phase d'un projet d'aménagement de zones vertes à Orléans. En l'occurrence, serait-il possible de présenter une deuxième proposition?**
R. Si vous demandez du financement pour deux projets distincts à deux endroits différents, veuillez soumettre deux troupes distinctes et complètes en réponse à la DP.
- Q. Y a-t-il une superficie minimale pour un logement de quatre chambres?**
R. La superficie minimale pour un logement de 4 chambres est de 109,2 m².
- Q. Lorsque nous fournissons des références pour nos exemples de projets semblables, acceptez-vous que des membres du personnel au sein de l'organisation de l'équipe de l'auteur de proposition soient soumis à titre de références, ou doit-il s'agir de personnes qui proviennent de l'extérieur de l'organisation qui répond à la présente DDP?**
R. Les références doivent provenir de l'extérieur de l'organisation.
- Q. Pouvez-vous préciser les exigences d'abordabilité pour le 159, avenue Forward?**

- R. L'ensemble doit comprendre au moins 60 % de loyers inférieurs à la moyenne du marché et au plus 40 % de loyers correspondant à la moyenne du marché. On encourage les auteurs de proposition à dépasser cette exigence minimale d'abordabilité, et on s'attend à ce qu'ils la dépassent, dans la mesure du possible, pour offrir une plus grande abordabilité aux ménages à faible revenu.
- Q. Pourriez-vous confirmer que l'exigence d'abordabilité pour le 159, avenue Forward, c'est-à-dire « comprendre au moins 60 % de loyers inférieurs à la moyenne du marché et au plus 40 % de loyers correspondant à la moyenne du marché » et « on encourage les auteurs de proposition à dépasser cette exigence minimale d'abordabilité, et on s'attend à ce qu'ils la dépassent, dans la mesure du possible, pour offrir une plus grande abordabilité aux ménages à faible revenu. », sera distribuée à tous les auteurs de proposition sous forme d'addenda?**
- R. Les questions que nous avons reçues seront affichées, avec les réponses, sur nos pages Web d'ici le 11 septembre 2019.
- Q. L'exigence d'abordabilité pour les collectivités dont les habitants ont des revenus variés réduira de fait la capacité de chaque auteur de proposition de soutenir un nombre accru de logements dans le cadre du programme OT ou du POSPH, car il devra augmenter le nombre de logements dont le loyer est inférieur au prix du marché pour obtenir une composition respectant le ratio 60/40. Êtes-vous d'accord avec ce résultat?**
- R. Oui.
- Q. Puis-je demander une copie de l'expertise des lieux officielle et de l'EES de phase II pour le 159, avenue Forward?**
- R. Nous n'avons pas encore l'expertise des lieux finale ni l'EES de phase II. Nous nous attendons à ce qu'elles soient disponibles vers la fin de septembre, mais il pourrait y avoir des retards.