

Guide d'élaboration et de réalisation des projets
Programme AccèsLogis Québec

Annexe 1.3

Principales activités d'autodéveloppement et
conditions exigées de l'organisme

1.3 Principales activités d'autodéveloppement et conditions exigées de l'organisme

Un organisme admissible qui souhaite développer et réaliser lui-même son projet doit démontrer à la Société qu'il a les capacités, les compétences et les ressources lui permettant d'accomplir l'ensemble des activités définies ci-après

1.3.1 Conditions exigées de l'organisme pour l'autodéveloppement d'un projet

- Posséder de l'expérience dans la livraison de projets de développement immobiliers locatifs;
- Connaître le secteur de l'habitation communautaire;
- Être un gestionnaire reconnu (gestion d'un parc immobilier, vérification des états financiers, qualité des relations avec les résidents, etc.);
- Posséder l'expertise pour assumer la totalité des responsabilités et services définis dans [l'annexe 12](#).

1.3.2 Principales activités d'autodéveloppement

- Établir une première communication avec la Société ou la ville mandataire;
- Définir les besoins du groupe (type de clientèle visée, type de construction adaptée à cette clientèle, type d'organisme) en lien avec les besoins du milieu (preuve du besoin);
- Rechercher un terrain ou un immeuble approprié;
- S'il s'agit d'un projet d'achat-rénovation ou de transformation-recyclage, obtenir le rapport d'inspection de l'immeuble produit par un professionnel;
- Obtenir l'étude de la capacité portante du sol et l'historique de l'utilisation du sol (étude environnementale). Si l'historique révèle un problème, obtenir l'étude de caractérisation du sol;
- Obtenir les plans et les estimations des coûts des travaux par un architecte et un ingénieur en rapport avec la viabilité financière du projet en incluant les honoraires des professionnels
- Préparer le dossier de présentation exigé par la Société ou la ville mandataire dans le cadre du programme (les informations et les documents à inclure au dossier de présentation sont plus détaillés ci-dessous, ainsi que dans la [Trousse de réalisation d'un projet](#));

- Effectuer les études et préparer les documents nécessaires à l'acceptation du projet (analyse préliminaire) :
 - Demande d'aide financière (montage financier);
 - Plan d'implantation (1 : 200), plan des étages (1 : 100), plans des logements types (1 : 50), plan des espaces communs (1 : 50) et élévations (1 : 100);
 - Confirmation des appuis du milieu;
 - Rapport de l'évaluation marchande du coût du terrain et/ou du bâtiment convoités;
 - Recherche sur les titres de propriété;
 - Description technique du terrain;
 - Sélection de la clientèle;
 - Etc.
- Déposer les documents requis à la Société ou à la ville mandataire en vue d'obtenir un engagement conditionnel (voir annexe 1.1 pour la liste des documents);
- Obtenir un prêt de démarrage auprès d'un prêteur agréé;
- Faire préparer les plans et devis définitifs, ou la liste des travaux s'il s'agit de travaux de rénovation réalisés par des professionnels habilités, et lancer les appels d'offres;
- Obtenir les soumissions et les projets de contrats avec les professionnels habilités;
- Déposer l'ensemble des documents exigés pour obtenir l'engagement définitif, tels que : la confirmation de la contribution du milieu en totalité, la demande d'aide financière révisée, les contrats des professionnels et la confirmation du zonage;
- Obtenir le financement pour l'ensemble du projet auprès d'un prêteur agréé;
- Procéder à l'acquisition de l'immeuble;
- S'assurer du commencement des travaux;
- Entériner la convention d'exploitation entre l'organisme et la Société (voir l'annexe 16 appropriée : [Coop](#), [OSBL](#), [OH](#) ou [PAMH](#));
- Signer l'acte de garantie hypothécaire avec la Société;
- Assurer le suivi des travaux et des extras, s'il y a lieu, tout au cours du chantier;
- Administrer les débours en cours de travaux (préalablement autorisés par la Société ou par la ville mandataire);
- Fixer, avec la Société ou la ville mandataire, la date d'ajustement des intérêts (DAI) à la fin des travaux;

- Signer [l'entente appropriée](#) pour la gestion du Programme de supplément au loyer (voir au besoin [l'aide-mémoire concernant la signature d'une entente dans le cadre du programme AccèsLogis Québec](#));
- Préparer des baux pour la location des logements;
- Obtenir un état audité des coûts définitifs de la réalisation du projet par une firme externe comptable (au plus tard 6 mois après la DAI).