

PROGRAMME D'HABITATION ABORDABLE QUÉBEC

CADRE NORMATIF 2025-2027

Version administrative au 7 mai 2025



Autorisé par le Conseil des ministres du 7 mai 2025

Table des matières

Partie I – Définitions et sigles, raison d’être et objectifs du programme.....	1
1 Définitions et sigles	1
2 Raison d’être du Programme	4
3 Objectifs du Programme.....	6
4 Analyse des besoins et répartition régionale des budgets.....	7
Partie II – Dispositions des volets 1 et 2.....	8
5 Admissibilité.....	8
5.1 Admissibilité des demandeurs.....	8
5.1.1 Demandeur admissible	8
5.1.2 Demandeur non admissible	9
5.2 Admissibilité des projets.....	9
5.2.1 Projet admissible	9
5.2.2 Projet non admissible	11
5.3 Admissibilité des ménages et des clientèles.....	12
6 Demande d’aide financière.....	13
6.1 Présentation d’une demande	13
6.1.1 Volet 1 – Projets d’habitation réguliers pour des ménages à revenu faible ou modeste.....	13
6.1.2 Volet 2 – Projets d’habitation pour des personnes ayant des besoins particuliers en habitation.....	13
6.2 Analyse des demandes.....	13
6.3 Sélection des projets	14
6.3.1 Volet 1 – Projets d’habitation réguliers pour des ménages à revenu faible ou modeste.....	14
6.3.2 Volet 2 – Projets d’habitation pour des personnes ayant des besoins particuliers en habitation.....	14
7 Aide financière	15
7.1 Admissibilité des coûts aux fins du calcul du coût total d’un projet	15
7.1.1 Coûts admissibles.....	15
7.1.2 Coûts non admissibles.....	15
7.2 Subvention de base	16
7.3 Subventions additionnelles.....	17

7.3.1	Subvention additionnelle pour un projet réalisé dans une municipalité où les loyers maximaux sont trop bas pour en assurer la viabilité	17
7.3.2	Subvention additionnelle pour les mesures environnementales	18
7.3.3	Subvention additionnelle pour un projet de démonstration	18
7.3.4	Subvention additionnelle provenant d'un autre ministère ou organisme gouvernemental.....	19
7.3.5	Subvention additionnelle pour la réalisation d'un projet lorsque le prix d'acquisition d'un terrain est élevé	19
7.4	Versement.....	20
7.5	Contributions aux projets.....	22
7.5.1	Contribution municipale	22
7.5.2	Contribution du demandeur	22
7.6	Programme complémentaire des municipalités	23
7.7	Taux d'aide	23
7.8	Cumul des aides financières publiques	23
8	Convention de réalisation et d'exploitation	25
9	Exigences à la réalisation d'un projet	26
9.1	Conformité des travaux	26
9.2	Exigences techniques.....	26
9.3	Contrat de construction.....	26
9.4	Programme d'accès à l'égalité	27
10	Exigences à l'exploitation d'un projet.....	27
10.1	Loyer après réalisation du projet.....	27
10.2	Assurances.....	28
10.3	Hypothèque	28
10.4	Saine gestion immobilière.....	28
10.5	Avis de disponibilité des logements à la location.....	29
10.6	Admissibilité d'un ménage.....	29
11	Reddition de comptes et suivi de l'aide financière	29
12	Municipalités mandataires	30
	Partie III – Dispositions du volet 3.....	31
13.	Sous-volet 3.1 – Solutions immobilières de référence (SIR).....	31
13.1	Admissibilité.....	31

13.1.1	Admissibilité des consortiums.....	31
13.1.2	Consortium non admissible	31
13.2	Sélection des consortiums.....	32
13.3	Entente cadre-collaborative et développement d'une SIR³¹	
13.3.1	Entente cadre-collaborative	32
13.3.2	Développement d'une SIR.....	32
13.4	Aide financière.....	33
13.4.1	Subvention.....	33
13.4.2	Versement	33
13.5	Reddition de comptes	33
14.	Sous-volet 3.2 – Projets de multilogements hautement préfabriqués	34
14.1	Admissibilité.....	34
14.1.1	Admissibilité des demandeurs	34
14.1.1.1	Demandeur admissible	34
14.1.1.2	Demandeur non admissible	35
14.1.2	Admissibilité des projets	35
14.1.2.1	Projet admissible	35
14.1.2.2	Projet non admissible	36
14.1.3	Admissibilité des ménages et des clientèles.....	37
14.2	Demande d'aide financière	38
14.2.1	Présentation d'une demande	38
14.2.2	Analyse des demandes	38
14.2.3	Sélection des projets et maillage avec un consortium	39
14.3	Aide financière.....	39
14.3.1	Admissibilité des coûts aux fins du calcul du coût total d'un projet.....	39
14.3.2	Subvention de base	40
14.3.3	Subventions additionnelles	42
14.3.4	Versement	44
14.3.5	Contributions aux projets	45
14.3.5.1	Contribution municipale	45
14.3.5.2	Contribution du demandeur	45
14.3.6	Programme complémentaire des municipalités	45
14.3.7	Taux d'aide	45

14.3.8 Cumul des aides financières publiques	46
14.4 Convention de réalisation et d'exploitation	47
14.5 Exigences à la réalisation d'un projet	48
14.5.1 Conformité des travaux.....	48
14.5.2 Exigences techniques.....	48
14.5.3 Contrat.....	49
14.5.4 Programme d'accès à l'égalité.....	50
14.6 Exigences à l'exploitation d'un projet.....	50
14.6.1 Loyer après réalisation du projet.....	50
14.6.2 Assurances.....	51
14.6.3 Hypothèque	51
14.6.4 Saine gestion immobilière.....	52
14.6.5 Avis de disponibilité des logements à la location	52
14.6.6 Admissibilité d'un ménage	52
14.7 Reddition de comptes et suivi de l'aide financière	52
Partie IV – Dispositions du volet 4	54
15. Volet 4 – Projets d'habitation par les développeurs qualifiés pour des ménages à revenu faible ou modeste.	54
15.1 Admissibilité des demandeurs.....	54
15.1.1 Demandeur admissible	54
15.1.2 Demandeur non admissible	55
15.2 Admissibilité des projets.....	55
15.2.1 Projet admissible	55
15.2.2 Projet non admissible	56
15.3 Admissibilité des ménages et des clientèles.....	57
15.4 Demande de qualification pour obtenir le statut de développeur qualifié et d'aide financière.....	58
15.4.1 Présentation d'une demande	58
15.4.2 Analyse des demandes	58
15.4.3 Octroi du statut de développeur qualifié	59
15.4.4 Sélection des demandes d'aide financière	60
15.5 Aide financière.....	60
15.5.1 Admissibilité des coûts aux fins du calcul du coût total d'un projet.....	60

15.5.2 Subvention de base	61
15.5.3 Versement	62
15.5.4 Contributions aux projets	65
15.5.5 Programme complémentaire des municipalités	65
15.5.6 Taux d'aide	66
15.5.7 Cumul des aides financières publiques	66
15.6 Convention de réalisation et d'exploitation	67
15.7 Exigences à la réalisation d'un projet	68
15.7.1 Conformité des travaux.....	68
15.7.2 Exigences techniques.....	68
15.7.3 Contrat de construction.....	69
15.7.4 Programme d'accès à l'égalité.....	69
15.8 Exigences à l'exploitation d'un projet.....	69
15.8.1 Loyer après réalisation du projet.....	69
15.8.2 Assurances.....	69
15.8.3 Hypothèque	70
15.8.4 Saine gestion immobilière.....	70
15.8.5 Avis de disponibilité des logements à la location	70
15.8.6 Admissibilité d'un ménage	70
15.9 Reddition de comptes et suivi de l'aide financière	70
Partie V – Évaluation et durée du programme	72
16 Suivi et évaluation du Programme	72
17 Entrée en vigueur et durée du Programme.....	72
Annexe 1 – Tableau des clientèles admissibles	I
Annexe 2 – Tableaux des montants admissibles par logement abordable (juin 2024)	III

Liste des tableaux et des figures

Tableau 1 Superficies minimales des logements.....	10
Figure 1 Calcul de la subvention de base.....	16
Tableau 2 Taux de subvention applicable	16

Figure 2 Calcul de la subvention additionnelle pour la réalisation d'un projet lorsque le prix d'acquisition d'un terrain est élevé.....	20
Tableau 3 Versement de la subvention	21
Figure 3 Calcul de la majoration de loyer	28
Tableau 4 Contrôle et reddition de comptes exigés selon le nombre d'années d'engagement.....	30
Tableau 5 Superficies minimales des logements.....	36
Figure 4	41
Calcul de la subvention de base.....	41
Tableau 6 Taux de subvention applicable	41
Figure 5 Calcul de la subvention additionnelle pour la réalisation d'un projet lorsque le prix d'acquisition d'un terrain est élevé.....	43
Tableau 7 Versement de la subvention	44
Figure 6 Calcul de la majoration de loyer	51
Tableau 8 Contrôle et reddition de comptes exigés selon le nombre d'années d'engagement.....	53
Tableau 9 Superficies minimales des logements.....	56
Figure 7 Calcul de la subvention de base.....	62
Tableau 10 Versement de la subvention	63

PARTIE I – DÉFINITIONS ET SIGLES, RAISON-D'ÊTRE ET OBJECTIFS DU PROGRAMME

1 Définitions et sigles

Dans le présent cadre normatif, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par :

ACL : programme AccèsLogis Québec;

BIM (Building Information Modeling): approche collaborative d'élaboration d'une maquette numérique tridimensionnelle (3D) de l'ensemble des caractéristiques d'un bâtiment ou d'une infrastructure publique, permettant de faciliter la gestion du projet de sa construction et le partage des informations concernant chacune des étapes de son cycle de vie;

Consortium : groupement d'entreprises (comprenant un manufacturier-constructeur, un entrepreneur, au moins une firme en architecture et au moins une firme en génie-conseil sélectionné par la Société ayant le mandat de développer des solutions immobilières de référence standardisées hautement préfabriquées et adaptables à des projets de multilogements réalisés dans le cadre du volet 3 du Programme;

Coopérative : coopérative de consommateurs ou une coopérative de solidarité régie par la *Loi sur les coopératives* (chapitre C-67.2);

Coût total : ensemble des coûts admissibles;

Cumul des aides financières publiques : ensemble des aides financières publiques versées aux fins de la réalisation d'un projet. Le cumul inclut les aides financières provenant directement ou indirectement des programmes de la Société, d'autres ministères ou organismes gouvernementaux (fédéraux et provinciaux), de leurs sociétés d'État, de crédits d'impôts ainsi que des entités municipales qui ne sont pas directement bénéficiaires du Programme. Aux fins des règles de cumul des aides financières, le terme entités municipales comprend les organismes municipaux au sens de l'article 5 de la *Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels* (chapitre A-2.1). L'actif visé au paragraphe 1^o du premier alinéa de l'article 89 de la *Loi instituant le Gouvernement régional d'Eeyou Istchee Baie-James* (chapitre G-1.04) n'est pas considéré dans la règle de cumul du présent Programme. Également, lorsque le taux de cumul des aides financières publiques est inférieur à 100 % du coût total, une contribution minimale du demandeur est exigée afin de s'assurer que les aides gouvernementales ne financent pas la totalité des dépenses admissibles du projet. Par ailleurs, les aides financières provenant de la Banque de développement du Canada (BDC), de Financement agricole Canada (FAC) et de La Financière agricole du Québec (FAQ) sont à considérer comme des contributions privées si elles n'offrent aucun avantage conféré, soit qu'elles conviennent aux conditions du marché;

Développeur qualifié : développeur immobilier reconnu pour son expérience et son expertise en développement, financement et gestion de projets immobiliers selon les critères énoncés à la section 15.4.2.1;

Espace commun : espace à la disposition des locataires d'un immeuble comme une salle communautaire, une cuisine communautaire, une salle polyvalente, des salons d'étage, des

locaux pour triporteurs et quadriporteurs, des buanderies communautaires, des toilettes communautaires, des espaces de rangement individuels dans un local commun et tous les autres locaux du même type qui sont majoritairement utilisés par les locataires. Cet espace inclut aussi certains locaux liés à l'offre de services et accessibles exclusivement par le demandeur;

Étudiant : élève suivant régulièrement les cours d'une faculté ou d'un établissement d'enseignement supérieur;

Logement : lieu destiné à une occupation résidentielle, incluant une chambre ou un studio, loué ou offert en location de manière temporaire ou permanente. N'est pas inclus un lieu occupé à des fins de villégiature ou situé dans un établissement hôtelier;

Logement abordable : logement dont le loyer respecte le loyer maximum reconnu par la Société lors des cinq premières années d'exploitation du projet. Le loyer fixé lors de la première année d'exploitation sert de loyer de référence à partir duquel, pour les quatre années suivantes, il peut être indexé annuellement selon les règles applicables en matière de fixation des loyers pourvu que le loyer maximum reconnu par la Société soit respecté. Pour les années subséquentes, le loyer peut être indexé selon les règles applicables en matière de fixation de loyer;

Logement adaptable : logement conçu et bâti afin qu'il puisse être adapté pour répondre aux besoins d'une personne vivant avec une incapacité et qui utilise un fauteuil roulant, conformément aux exigences réglementaires relatives à l'adaptabilité;

Logement d'urgence : logement de courte durée (une nuit à quelques semaines), de type dépannage ou de type refuge pour personne vivant avec un trouble de santé mentale, personne victime de violence, personne en situation d'itinérance ou à risque de le devenir, personne ayant un trouble lié à l'usage de substances, personne en difficultés familiales, personne avec des troubles de comportement ou personne réfugiée. N'est pas inclus un logement de transition;

Logement de transition : logement qui permet une démarche de réintégration sociale et d'autonomie d'une personne vers un logement permanent. Pour occuper un tel logement, une personne doit signer un contrat de vie dans lequel elle s'engage dans une démarche de prise en charge personnelle, de réorganisation de vie ou d'insertion sociale. Ce logement lui permet de développer certaines des habiletés nécessaires à sa prise en charge ou lui assure la sécurité et les conditions de vie qui lui permettent de se concentrer sur cette démarche. Une personne peut résider dans un logement de transition pour des périodes variables pouvant être renouvelées jusqu'à un maximum de cinq (5) ans;

Ménage : une ou plusieurs personnes qui demandent ou occupent un logement;

Municipalité mandataire : municipalité avec laquelle la Société convient d'une entente pour l'administration du Programme;

Office d'habitation : office d'habitation constitué en vertu de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec* (chapitre S-8) ou une société municipale d'habitation constituée en vertu d'une charte municipale;

Organisme à but non lucratif (OBNL) : organisme à but non lucratif qui est constitué en vertu de la partie III de la *Loi sur les compagnies* (chapitre C-38);

Partie résidentielle : partie du projet comprenant les logements, les installations et les espaces de circulation, les espaces techniques et les espaces communs dont bénéficient majoritairement les locataires. Ne sont pas inclus, les locaux ne bénéficiant pas majoritairement aux locataires, les locaux commerciaux ou institutionnels, ceux servant à des services sociaux ou récréatifs, les

centres de soins de santé physique ou mentale, les établissements correctionnels ou de loisirs publics et tous les autres locaux non mentionnés précédemment;

Personne ayant des besoins particuliers en habitation : personne nécessitant des installations particulières ou des services d'assistance personnelle sur place, telle une personne aux prises avec une déficience intellectuelle, une personne ayant une incapacité motrice ou visuelle, une personne vivant avec un trouble de santé mentale ou un trouble envahissant du développement, une personne victime de violence, une personne en situation d'itinérance ou à risque de le devenir, une personne ayant un trouble lié à l'usage de substances, une personne en difficultés familiales, une personne avec des troubles de comportement ou une personne réfugiée;

Personne réfugiée : personne reconnue au Canada, par le tribunal compétent, comme réfugiée ou personne à protéger ou est une personne à qui le ministre a accordé la protection au sens de la *Loi sur l'immigration et la protection des réfugiés* (L.C. 2001, c. 27);

Personne victime de violence : personne subissant de la violence familiale et/ou sexuelle;

Programme : Programme d'habitation abordable Québec;

Projet : projet de rénovation lors d'un achat ou projet de construction d'une partie de bâtiment, bâtiment ou ensemble de bâtiments situés à proximité les uns des autres et administrés de façon commune par un même demandeur visés par une aide financière dans le cadre du présent programme;

Projet clé en main : projet réalisé en vertu d'un contrat conclu entre le demandeur et un entrepreneur aux termes duquel l'entrepreneur s'engage à réaliser le projet pour un prix d'acquisition convenu. Les obligations de conception des plans, d'exécution complète de l'ouvrage, de livraison de l'immeuble y sont notamment prévues. C'est le demandeur qui présente une demande d'aide financière à la Société et qui signe la convention de réalisation et d'exploitation avec la Société;

Projet de multilogements hautement préfabriqués : projet réalisé par un demandeur admissible au volet 3 du Programme, en collaboration avec un consortium sélectionné par la Société, intégrant un haut niveau de préfabrication, c'est-à-dire que la majorité des composants du bâtiment sont produits et assemblés en partie en usine avant d'être transportés et assemblés entre eux au chantier selon des méthodes normalisées et des processus optimisés pour une efficacité de production. On entend par « hautement préfabriqué » un système constructif intégré dont :

1. La majorité des composants sont produits et assemblés en partie en usine avant d'être transportés et assemblés entre eux au chantier selon des méthodes normalisées et des processus optimisés pour une efficacité de production;
2. Les composants préfabriqués (module volumétrique, murs en panneaux, noyau de cuisine, etc.) sont produits dans un environnement contrôlé et selon un procédé de fabrication standardisé;
3. Le concept optimise suivant un système qualité rigoureux. Les systèmes proposés doivent démontrer que le temps de chantier est réduit par la simplification des tâches à y effectuer et consistant principalement à des travaux d'assemblages, de raccordements et de finitions;
4. La répétition de composants préfabriqués standardisés permet la construction de différents bâtiments d'habitation;

Services : services offerts aux locataires. Ces services peuvent être un service de repas, un service de loisirs, un service de sécurité, un service d'aide-domestique, un service de soutien ou d'assistance personnelle. N'est pas inclus, notamment, un service de soins esthétiques, un service de transport ou encore un service de loisirs nécessitant des infrastructures ou des équipements particuliers tels une piscine, une salle de billard, une salle de quilles ou encore un cinéma;

Société : Société d'habitation du Québec;

Solution immobilière de référence (SIR): modèle ou prototype de bâtiment hautement préfabriqué développé selon une approche BIM, basé sur des paramètres et exigences donnés et pouvant être facilement adapté aux besoins particuliers des organismes-demandeurs, aux contraintes du site/terrain d'implantation et aux exigences de la réglementation applicable à être implanté au Québec (à l'exception des régions nordiques, au nord du 55e parallèle);

Superficie d'un projet : superficie de la partie résidentielle dédiée aux logements abordables ainsi que de la partie non résidentielle admissible au Programme. Ne sont pas incluses, les superficies des stationnements intérieurs et extérieurs ainsi que les logements réalisés à l'extérieur du Programme;

Taux d'aide : total de la subvention de base et des subventions additionnelles, le cas échéant, octroyées par la Société pour la réalisation d'un projet par rapport au coût total du projet;

Taux de rendement interne (TRI) : taux de rendement annuel moyen d'un projet tout au long de sa durée de vie. Le TRI est une méthode d'actualisation des flux de trésorerie et tient compte de la diminution dans le temps de la valeur de l'argent;

Unité de répit : logement qui permet d'héberger temporairement une personne ayant une déficience physique ou intellectuelle ou un trouble envahissant du développement afin de permettre à la famille de celle-ci de prendre un moment de repos. Sont exclus les logements de convalescence permettant de récupérer après un séjour en milieu hospitalier et destinés à offrir des soins palliatifs.

2 Raison d'être du Programme

L'habitation est un besoin fondamental au cœur de la vie des Québécoises et des Québécois. Si se loger peut s'avérer simple pour certains ménages, pour d'autres cela peut s'avérer complexe, voire problématique, parce qu'ils ne sont pas en mesure de trouver un logement adapté à leurs besoins ou correspondant à leur capacité de payer. Ces difficultés sont souvent encore plus marquées pour les ménages dont les revenus sont inférieurs à la moyenne québécoise, les familles avec enfants et les personnes ayant des besoins particuliers en habitation. Au Québec, en 2021, 16 % des ménages, soit 595 690 d'entre eux, consacraient 30 % et plus de leur revenu pour se loger. Plus de 136 975 ménages (3,7 %) y consacraient 60 % ou plus.¹

Le marché locatif résidentiel est important au Québec où 39,9 % des ménages sont locataires (contre 33,1 % dans le reste du Canada)². Ces proportions sont en hausse comparativement à 2016. Depuis quelques années, le Québec connaît une régression du taux d'inoccupation des logements sur l'ensemble de son territoire, constituant un enjeu d'habitation important. Alors qu'il était de 4,4 % en octobre 2016, le taux d'inoccupation global du Québec n'était plus que

¹ Statistique Canada (Recensement de la population 2021, Commande spéciale CO-2293 tableau 4).

² Statistique Canada (Recensement de la population 2021).

de 1,3 % en octobre 2023³. Parmi les municipalités prises en compte par l'Enquête sur les logements locatifs de la Société canadienne d'hypothèques et de logement et ayant une valeur statistiquement fiable ou non confidentielle au Québec, 76 % avaient un taux d'inoccupation global inférieur à 1 %.

Par ailleurs, bien que l'on ait assisté à une hausse de la construction de logements locatifs privés au cours des dernières années au Québec, ces nouveaux logements sont généralement inaccessibles financièrement aux ménages ayant des niveaux de revenus inférieurs. En effet, la hausse des coûts de construction et des taux d'intérêt hypothécaires augmente de manière importante le coût des unités résultant ainsi en des loyers plus élevés. L'offre restreinte de logements abordables, jumelée à une forte demande, crée une pression à la hausse sur les coûts des loyers.

D'ailleurs, la variation du loyer moyen a atteint un sommet record en octobre 2023, soit 7,4 %, par rapport à octobre 2022, alors qu'il a varié entre 0,6 % et 4,4 % depuis 1990.⁴ Ce resserrement du marché locatif exacerbe les difficultés vécues par les ménages à se trouver un logement répondant à leurs besoins en termes de coût, de taille et de qualité.⁵

Afin de favoriser l'accroissement du nombre de logements abordables privés disponibles sur le marché, une intervention publique est nécessaire. Dans cette optique, le gouvernement s'est doté d'un programme visant à appuyer la réalisation de logements abordables privés qui soit plus souple et agile que son prédécesseur, le programme ACL. Créé en 1997, ce programme a longtemps constitué le moyen d'action privilégié par la Société pour accroître l'offre de logements abordables sur le marché.

Depuis sa création, il a permis la réalisation de plus de 35 000 logements, permettant à autant de ménages d'améliorer leurs conditions de logement.

Pour sa part, le présent Programme permet au gouvernement d'appuyer la construction de projets de logements abordables par des OBNL, des offices d'habitation, des coopératives et des entreprises privées. Il s'inscrit directement dans la mission de la Société qui est de répondre aux besoins en habitation des citoyens du Québec par une approche intégrée et durable. Il est d'ailleurs conforme à plusieurs des objets de la Société prévus à la *Loi sur la Société d'habitation du Québec* (chapitre S-8), notamment de stimuler le développement et la concertation des initiatives publiques et privées en matière d'habitation et de favoriser le développement et la mise en œuvre de programmes de construction, d'acquisition, d'aménagement, de restauration et d'administration d'habitations. De plus, l'habitation étant un enjeu transversal au cœur de différentes problématiques sociales et de santé, le Programme s'inscrit en cohérence avec plusieurs orientations et stratégies gouvernementales en matière de lutte contre la pauvreté, d'inclusion sociale, d'itinérance, de lutte contre les violences conjugales et familiales, de santé et de développement durable.

Enfin, notons qu'il est souhaité qu'un règlement soit édicté en vertu des paragraphes *g.1* et *k* du premier alinéa de l'article 86 et du deuxième alinéa de cet article de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec* afin de compléter le Programme pour s'assurer de rejoindre les clientèles ciblées par celui-ci et d'encadrer les conditions d'attribution et de location de ces logements. Il est notamment prévu d'exiger une compensation additionnelle des locataires dont les revenus auraient augmenté au-delà du seuil fixé pour ces logements pour permettre une meilleure équité entre les locataires dont les revenus diffèrent.

³ Société canadienne d'hypothèques et de logement. Portail de l'information sur le marché de l'habitation.

⁴ Direction de l'analyse et de la stratégie. Société d'habitation du Québec 2024.

⁵ Direction des analyses et stratégies en habitation. MAMH. 2021

Initiative de multilogements hautement préfabriqués

Le gouvernement s'est engagé dans la *Stratégie québécoise en habitation – Bâtir pour mieux se loger* à soutenir le développement de systèmes constructifs préfabriqués, de modèles de bâtiments et de composantes modulaires afin d'accélérer la livraison d'habitations, de contrôler les coûts, de favoriser la qualité des constructions et d'augmenter la productivité dans l'industrie.

À cet effet, un premier appel à qualification de consortiums a été publié par la Société le 3 septembre 2024 pour structurer la réalisation de multilogements hautement préfabriqués destinés à des ménages à revenu faible ou modeste ainsi qu'à des personnes ayant des besoins particuliers en habitation. Les consortiums sélectionnés se verront confier, par la conclusion d'une entente cadre-collaborative, le mandat de développer des SIR standardisées hautement préfabriquées et adaptables pour la construction rapide de projets de logements hautement préfabriqués à l'échelle du Québec.

Par la suite, les SIR proposées par les consortiums feront l'objet d'un maillage avec des projets de demandeurs admissibles qui seront financés par la Société dans le cadre du volet 3 du présent programme. Les SIR seront adaptées aux besoins et aux caractéristiques de ces projets, au regard de leur implantation sur le site, de l'aménagement du terrain et de la réglementation municipale.

Le volet 3 du Programme s'inscrit dans la volonté de la Société de mettre en œuvre l'initiative de multilogements hautement préfabriqués.

Développeurs qualifiés

Le Québec compte plusieurs grands développeurs immobiliers qui ont un important volume d'activités et qui détiennent une solide expertise et une expérience étendue dans le développement, le financement et la gestion de projets immobiliers. Grâce à leur vaste expérience, ces développeurs ont souvent développé des solutions de financement novatrices et créatives adaptées aux besoins spécifiques de chaque projet. Ils se distinguent également par leur capacité de mener à bien des projets immobiliers d'envergure et complexe tout en alliant rigueur et efficacité, ce qui leur permet généralement de respecter les délais de livraison et de maîtriser les coûts des projets de façon optimal.

Le volet 4 du Programme s'inscrit dans la volonté de la Société de mettre à profit l'expérience et l'expertise de ces développeurs et de collaborer de façon récurrente avec ceux-ci afin d'augmenter plus rapidement l'offre de logements abordables. Un processus simplifié et accéléré est donc mis en place afin de permettre la réalisation de leurs projets. ».

3 Objectifs du Programme

Ce Programme vise à appuyer la réalisation de projets de logements abordables privés destinés soit à des ménages à revenu faible ou modeste, soit à des personnes ayant des besoins particuliers en habitation.

Les objectifs généraux du Programme sont les suivants : Rendre disponibles des logements abordables, de taille et de qualité adéquates (sain, sécuritaire et inclusif) pour des ménages à revenu faible ou modeste ou pour des personnes ayant des besoins particuliers en habitation;

- Soutenir la construction de bâtiments de qualité qui intègrent des mesures environnementales ou qui permettent d'optimiser les pratiques de construction résidentielle;

- Rendre disponibles des logements avec ou sans services qui sont abordables, de taille et de qualité adéquates (sain, sécuritaire et inclusif) pour des ménages à revenu faible ou modeste et à des personnes ayant des besoins particuliers en habitation.

Afin de répondre à ces objectifs, le Programme comprend quatre volets :

- Volet 1 - Projets d'habitation réguliers pour des ménages à revenu faible ou modeste;
- Volet 2 - Projets d'habitation pour des personnes ayant des besoins particuliers en habitation;
- Volet 3 – Initiative de multilogements hautement préfabriqués :
 - Sous-volet 3.1 – Solutions immobilières de référence;
 - Sous-volet 3.2 – Projets de multilogements hautement préfabriqués;
- Volet 4 – Projets d'habitation par les développeurs qualifiés pour des ménages à revenu faible ou modeste.

4 Analyse des besoins et répartition régionale des budgets

Afin de dresser une analyse de besoins du marché locatif au Québec, la Société concilie annuellement différents indicateurs, dont :

- Le nombre de ménages locataires vivant en logement non subventionné et étant en situation de besoin impérieux en matière de logement;
- L'offre de logements subventionnés par la Société existant;
- Les caractéristiques des ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement.

Un ménage ayant des besoins impérieux en matière de logement est un ménage dont le logement est considéré inadéquat, inabordable ou d'une taille non convenable, et dont le niveau de revenu est insuffisant pour permettre de payer le loyer d'un logement approprié et adéquat dans sa communauté.

À partir de cette analyse, la Société effectue une répartition régionale des budgets du présent Programme, lors de la disponibilité de nouvelles sommes, en tenant compte des besoins identifiés. Dans le cas où des budgets dédiés à des clientèles spécifiques seraient octroyés à la Société par le gouvernement, notamment pour les personnes victimes de violence, en situation d'itinérance ou à risque de le devenir ou les réfugiés, ceux-ci seraient répartis par la Société, de façon à répondre aux besoins des clientèles spécifiques, conformément aux orientations et aux objectifs gouvernementaux.

PARTIE II – DISPOSITIONS DES VOLETS 1 ET 2 : PROJETS D'HABITATION RÉGULIERS POUR DES MÉNAGES À REVENU FAIBLE OU MODESTE ET PROJETS D'HABITATION POUR DES PERSONNES AYANT DES BESOINS PARTICULIERS EN HABITATION

5 Admissibilité

5.1 Admissibilité des demandeurs

5.1.1 Demandeur admissible

Le demandeur admissible doit exercer des activités en lien avec le développement, la construction ou l'exploitation de projets immobiliers et être, soit :

- Une coopérative;
- Un organisme à but non lucratif;
- Un office d'habitation; ou
- Tout autre personne, fiducie, société de personnes ou groupement de personnes, lesquels doivent être légalement constitués et immatriculés au registre des entreprises du Québec.

De plus, un établissement d'enseignement postsecondaire reconnu par le gouvernement du Québec est un demandeur admissible.

Pour être admissible, une coopérative, un organisme à but non lucratif ou un office d'habitation doit également :

- Détenir une expérience suffisante dans la réalisation de projet immobilier, soit avoir déjà réalisé au moins un projet ou s'engager à conclure une entente avec un organisme ou une entreprise ayant l'expérience et les compétences requises.

Pour être admissible, tout autre personne, fiducie, société de personnes ou groupement de personnes, lesquels doivent être légalement constitués et immatriculés au registre des entreprises du Québec, et ses administrateurs, le cas échéant, doivent :

- Détenir une expérience minimale de cinq (5) ans en réalisation de projet immobilier. Cette expérience peut être cumulée par les administrateurs de l'entité, le cas échéant;
- Avoir la capacité financière pour réaliser le projet;
- Transmettre à la Société une attestation valide de Revenu Québec;
- Ne pas avoir été condamnée pour une infraction criminelle au cours des dix (10) dernières années;
- Ne pas faire l'objet d'un recours judiciaire intenté par Revenu Québec;
- Ne pas être inscrite au registre des entreprises non admissibles aux contrats publics (RENA), incluant ses sous-traitants;
- Avoir une attestation d'application d'un programme de francisation ou un certificat de francisation, si applicable;

- Ne pas être inscrit à la Liste des entreprises non conformes au processus de francisation établi par l'Office québécois de la langue française (OQFL).

Ne pas être une personne liée au sens de la *Loi sur les impôts* à une personne ne répondant pas à l'une des conditions ci-dessus.

Pour être admissible et maintenir son admissibilité aux volets 1 et 2, tout demandeur doit s'engager à respecter le 3^e alinéa de la section 10.5 mentionnant qu'aucune discrimination contraire à la Charte des droits et libertés de la personne (chapitre C-12) ne sera faite dans l'attribution d'un logement. Malgré l'article 20 de ladite Charte, aucune distinction, exclusion ou préférence fondée sur la confession religieuse ou l'absence de confession ne sera permise.

5.1.2 Demandeur non admissible

Un demandeur n'est pas admissible au Programme si :

- Il est une personne physique;
- Il a fait défaut, au cours des deux (2) années précédant la demande d'aide financière, de respecter ses obligations en lien avec l'octroi d'une aide financière antérieure par la Société, et ce, après avoir dûment été mis en demeure par celle-ci;
- Il est un « établissement public », un « établissement privé conventionné » ou une « ressource intermédiaire » au sens de la Loi sur la gouvernance du système de santé et des services sociaux (RLRQ, chapitre G-1.021) ou de la Loi sur les services de santé et les services sociaux pour les Inuit et les Naskapis (RLRQ, chapitre S-4.2). Toutefois, si le demandeur exploite également une résidence privée pour aînés au sens des articles 346.0.1 ou 557, respectivement de chacune de ces lois, alors dans ce cas, il n'est admissible qu'à titre d'exploitant d'une telle résidence;
- Il est inscrit au RENA.

De plus, la Société pourrait rendre inadmissible un demandeur qui ne répondrait pas avec satisfaction aux exigences élevées d'intégrité auxquelles le public est en droit de s'attendre.

5.2 Admissibilité des projets

5.2.1 Projet admissible

Pour être admissible, le projet doit :

- Viser la réalisation des objectifs du Programme par l'une ou plusieurs des interventions suivantes, soit :
 - La construction d'une partie de bâtiment, d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments situés à proximité les uns des autres;
 - La rénovation d'une partie de bâtiment, d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments existant lors d'un achat. Dans ce cas, le contrat d'achat doit avoir été conclu au maximum cinq ans avant le dépôt de la demande d'aide financière à la Société prévu à la section 6.1. Pour un projet réalisé en mode clé en main, une offre d'acquisition préliminaire du bâtiment doit être déposée au moment du dépôt de la demande d'aide financière à la Société;
- Être réalisé dans un immeuble ou un ensemble immobilier propriété de façon perpétuelle du demandeur, sauf s'il s'agit d'un projet réalisé en mode clés en main, auquel cas, le

demandeur devra en devenir propriétaire perpétuel lors de la signature de l'acte de vente par l'entrepreneur, après la réalisation du projet. Par ailleurs, le projet peut :

- Faire l'objet d'une emphytéose en faveur du demandeur pourvu que celle-ci soit pour une durée minimale de 50 ans;
- Être détenu en copropriété divisee;
- Respecter les lois et les règlements en vigueur au Québec, notamment la *Loi sur la qualité de l'environnement* (chapitre Q-2), la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (chapitre P-41.1), ainsi que le *Règlement concernant la mise en œuvre provisoire des modifications apportées par le chapitre 7 des lois de 2021 en matière de gestion des risques liés aux inondations* (chapitre Q-2, r. 32.2);
- Concerner minimalement 30 % des logements du bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments visé par le projet, lorsque celui-ci fait l'objet d'une subvention additionnelle pour l'acquisition d'un terrain comme prévu à la section 7.3.5;
- Respecter les superficies minimales des logements indiquées au tableau 1;
- S'adresser à une ou plusieurs des clientèles visées à la section 5.3. Cependant, tout autre personne, fiducie, société de personne ou groupement de personnes légalement constitué, immatriculés au registre des entreprises du Québec, ne peut réaliser un projet s'adressant à des personnes victimes de violence ou des logements d'urgence.

Tableau 1
Superficies minimales des logements

Typologie de logement	Superficie minimale (en m ²)
Chambre urgence/transitoire/temporaire et unité de répit	8
Chambre permanente	8
Studio	20
Logement de 1 chambre à coucher	30
Logement de 2 chambres à coucher	35
Logement de 3 chambres à coucher	40
Logement de 4 chambres à coucher	45
Logement de 5 chambres à coucher	50

En outre, un projet peut prévoir :

- Une partie non résidentielle, pourvu que celle-ci ne dépasse pas 30 % de la superficie d'un projet. L'usage de celle-ci devra être réservé aux activités du demandeur ou encore à la réalisation d'activités dont pourraient bénéficier les locataires de l'immeuble, telles qu'un dépanneur, une épicerie, un salon de coiffure, un service de garde ou une pharmacie. Tout autre type de commerce devra être approuvé préalablement par la Société. Le cas échéant, elle doit en informer le Secrétariat du Conseil du trésor.

Nonobstant ce qui précède, la Société peut accepter une partie non résidentielle qui dépasse 30 % de la superficie d'un projet jusqu'à un maximum de 50 % de celle-ci. Le cas échéant, une autorisation du Conseil du trésor est requise.

- Des espaces communs pour les projets visant des personnes âgées en légère perte d'autonomie, des étudiants, des personnes ayant des besoins particuliers en habitation ou des maisons de chambres. Nonobstant ce qui précède, des espaces de rangement individuels dans un local commun sont permis pour tous les types de clientèle. De plus, une buanderie communautaire doit être aménagée lorsqu'il y a des chambres seules ou des studios ou des logements qui ne disposent pas de l'espace pour un ensemble laveuse-sécheuse.

Plus spécifiquement, dans le cadre du volet 2, l'acceptation finale du projet est conditionnelle à :

- Une garantie de financement des services offerts aux personnes ayant des besoins particuliers en habitation par un ministère ou un organisme gouvernemental. Si le financement de l'offre de services n'est pas assumé par le ministère ou l'organisme gouvernemental concerné par la clientèle visée par le projet, le demandeur doit démontrer sa capacité à assurer la pérennité de l'offre de services par d'autres sources de financement;
- La transmission à la Société d'un avis positif sur le projet par le ministère ou l'organisme gouvernemental concerné par la clientèle visée par celui-ci.

Un projet du volet 2 peut également prévoir des unités de répit, pourvu que cela soit accessoire au projet, c'est-à-dire moins de 25 % de l'ensemble des logements réalisés.

5.2.2 Projet non admissible

Est inadmissible le projet réalisé sur un immeuble qui :

- Est situé sur une réserve indienne;
- Fait l'objet, avant l'approbation du projet, d'une procédure remettant en cause le droit de propriété sur cet immeuble, sauf si l'acquisition de l'immeuble par le demandeur met fin à cette procédure;
- Est détenu en copropriété indivise;
- Fait ou a fait l'objet d'une aide financière pour la réalisation d'un projet en vertu du programme ACL ou du Programme visant le financement des programmes municipaux d'habitation de la Ville de Montréal, sauf si le projet auquel le bâtiment ou la partie de bâtiment est lié vise la création de logements adjacents. Dans ce cas, le projet réalisé précédemment doit être viable financièrement;
- Fait ou a fait l'objet d'une aide financière d'une initiative publique et privée en matière d'habitation dans le cadre de toute entente conclue entre un ministère ou un organisme du gouvernement du Québec et un tiers pour la réalisation de logements abordables d'habitation, à l'exception de l'aide financière découlant d'une entente entre la Société canadienne d'hypothèques et de logement et le gouvernement du Québec concernant l'initiative pour la création rapide de logements ;
- Fait ou a fait l'objet d'une aide financière pour sa construction ou sa rénovation en vertu d'un programme du gouvernement du Canada ou du gouvernement du Québec, sauf si :

- L'aide financière est versée dans le cadre d'un programme nécessaire au financement d'un projet en réalisation;
- Le projet sur lequel est situé le bâtiment ou la partie de bâtiment consiste en la création de logements adjacents ou situés dans une partie non résidentielle et qu'il offre, selon la Société, une garantie pécuniaire suffisante.

5.3 Admissibilité des ménages et des clientèles

Pour être admissible à la location d'un logement réalisé dans le cadre des Volets 1 et 2, un ménage doit correspondre à l'une des clientèles ciblées selon le volet dans lequel le projet est réalisé et selon le type d'occupation et la typologie des logements, comme prévu à l'annexe 1.

Le ménage doit également satisfaire aux conditions suivantes :

- Il réside au Québec;
- Son revenu est égal ou inférieur au seuil de revenu maximal prévu à la grille des seuils de revenus maximaux admissibles qui est rendue publique par la Société par tous les moyens qu'elle juge appropriés. Nonobstant ce qui précède, tout ménage occupant un logement d'urgence ou de transition est admissible au programme, et ce, peu importe son revenu.

Les seuils de revenus maximaux admissibles sont établis annuellement en fonction du plus haut revenu total médian des ménages locataires d'un logement non subventionné constitué d'une personne (selon les données du recensement de Statistique Canada⁶) de chacun des secteurs géographiques établis par la Société aux fins du présent programme⁷, majoré de 25 %. Ceux-ci sont projetés pour l'année en cours en fonction de la majoration de la limite supérieure du cinquième décile du revenu total ajusté au Québec⁸. Pour établir les seuils de revenus maximaux des autres tailles de ménages, la valeur du revenu modeste multiplié par la racine carrée du nombre de personnes constituant le ménage est utilisée.

Le revenu d'un ménage correspond à la somme du revenu total calculé en application de la partie I de la *Loi sur les impôts*, gagné par chacune des personnes qui le composent au cours de l'année civile qui précède la date de dépôt de la demande, augmenté de la partie du montant reçu par un membre du ménage à titre de pension alimentaire pour enfant qui excède 500 \$ par mois par enfant.

Est toutefois déduit de ce revenu :

- Les revenus de l'enfant mineur non émancipé et de l'enfant majeur aux études considéré à charge de l'une des personnes composant le ménage au sens de la *Loi sur l'aide aux personnes et aux familles* (chapitre A-13.1.1);

⁶ Pour les données du présent cadre normatif, ce sont les données du recensement de 2021 de Statistique Canada (commande spéciale SHQ, CO-2293, tableau 9) qui ont été utilisées.

⁷ RMR de Montréal, RMR de Québec, RMR de Gatineau, RMR de Sherbrooke, RMR de Saguenay, RMR de Trois-Rivières, RMR de Drummondville, AR régulières, AR spéciales, RA 14 et 15 les Municipalités rurales et les municipalités hors-marché.

⁸ Statistique Canada. Tableau 11-10-0193-01 Limite supérieure du revenu, part du revenu et revenu moyen du revenu ajusté du marché, total et après impôt, selon le décile de revenu

- Le montant versé par l'un des membres du ménage à titre de pension alimentaire en vertu d'une ordonnance ou d'un jugement d'un tribunal compétent.

6 Demande d'aide financière

6.1 Présentation d'une demande

6.1.1 Volet 1 – Projets d'habitation réguliers pour des ménages à revenu faible ou modeste

La présentation des demandes se fait à la suite d'un appel de projets spécifique pour le volet 1 lancé par la Société. Pour chaque année financière, la Société lance un ou des appels de projets en fonction des disponibilités budgétaires, à une période déterminée par elle, afin de combler les besoins identifiés en logements abordables lors de l'analyse des besoins prévue à la section 4.

Cet appel de projets est ouvert pour une durée minimum de 45 jours ouvrables. Il précise les critères d'admissibilité, les éléments à inclure pour le dépôt d'un projet, les dates limites de présentation d'un dossier et le délai de la Société pour rendre sa décision (au plus 90 jours ouvrables suivant la fin de l'appel de projets).

6.1.2 Volet 2 – Projets d'habitation pour des personnes ayant des besoins particuliers en habitation

La présentation des demandes se fait en continu.

6.2 Analyse des demandes

Chaque demande soumise est analysée et évaluée à partir des critères suivants :

- Le respect des objectifs, des critères d'admissibilité et des exigences du présent programme;
- La pertinence du projet en lien avec les besoins identifiés par l'analyse des besoins réalisée par la Société;
- La localisation du projet, s'il est situé dans le périmètre d'urbanisation de la municipalité où il est réalisé et la qualité du site⁹;
- La qualité du projet (évaluation des exigences techniques obligatoires du Programme et évaluation des aspects dépassant ses exigences);
- L'appréciation du projet par le ministère ou l'organisme gouvernemental concerné par la clientèle ciblée par le projet, pour les projets déposés dans le cadre du volet 2;
- La qualité du montage financier du projet (budget de réalisation et budget d'exploitation);
- Le degré d'avancement du projet et le potentiel de réalisation du projet dans les délais prescrits;
- L'expérience et l'expertise du demandeur en construction et en gestion immobilière et de ses administrateurs, le cas échéant (équipe et organisation du travail dans l'exploitation du

⁹ Si aucun périmètre d'urbanisation n'est identifié sur le territoire de la municipalité, le projet devra être situé dans ou à proximité du principal noyau urbain, et ce, à la satisfaction de la Société.

projet ou expérience et expertise de l'organisme ou de l'entreprise avec qui il a conclu une entente, le cas échéant);

- La participation à la vitalité régionale (siège social du demandeur et de l'entrepreneur en construction, se trouvent dans la même région dans laquelle le projet est situé).

Par ailleurs, la Société se réserve le droit de demander toute information supplémentaire dont elle a besoin pour analyser adéquatement une demande d'aide financière. Elle peut également surseoir à l'étude de la demande jusqu'à ce que le demandeur lui ait fourni ces renseignements ou pièces justificatives.

6.3 Sélection des projets

6.3.1 Volet 1 – Projets d'habitation réguliers pour des ménages à revenu faible ou modeste

Après l'analyse de l'ensemble des projets déposés dans le cadre de l'appel de projets, la Société sélectionne, selon la répartition budgétaire établie, conformément à la section 4, ceux répondant le mieux aux critères d'évaluation.

Le demandeur, dont le projet est admissible et sélectionné, reçoit une lettre de sélection de la Société confirmant la sélection de sa demande afin de lui permettre de poursuivre ses démarches. Celle-ci précisera les renseignements requis pour finaliser l'évaluation du projet. Ce n'est qu'à la suite de l'analyse complète du dossier et de la détermination des montants de subvention qu'une lettre d'acceptation finale du projet sera transmise au demandeur. Par la suite, une convention de réalisation et d'exploitation qui définit les droits et les obligations du demandeur qui découlent du Programme devra être conclue entre la Société et le demandeur.

Le demandeur dont le projet n'est pas admissible ou sélectionné reçoit une lettre de non-sélection de la Société.

6.3.2 Volet 2 – Projets d'habitation pour des personnes ayant des besoins particuliers en habitation

La sélection des projets se fait au fur et à mesure de leur dépôt à la Société.

Le demandeur, dont le projet est admissible et sélectionné, reçoit une lettre de sélection de la Société confirmant la sélection de sa demande afin de lui permettre de poursuivre ses démarches. Celle-ci précisera les renseignements requis pour finaliser l'évaluation du projet. Ce n'est qu'à la suite de l'analyse complète du dossier et de la détermination des montants de subvention qu'une lettre d'acceptation finale du projet sera transmise au demandeur. Par la suite, une convention de réalisation et d'exploitation qui définit les droits et les obligations du demandeur qui découlent du Programme devra être conclue entre la Société et le demandeur.

Le demandeur dont le projet n'est pas admissible ou sélectionné reçoit une lettre de non-sélection de la Société.

7 Aide financière

7.1 Admissibilité des coûts aux fins du calcul du coût total d'un projet

7.1.1 Coûts admissibles

Les coûts suivants, liés à la réalisation de la partie résidentielle d'un projet, sont admissibles :

- Les coûts liés à l'acquisition de l'immeuble et les frais connexes ou les coûts liés à l'actualisation de la rente emphytéotique jusqu'à un maximum de la valeur de l'immeuble. Lorsque l'immeuble fait l'objet d'un don, la valeur marchande de l'immeuble est considérée aux fins du calcul du coût total d'un projet, mais ne peut en aucun cas être subventionnée;
- Les dépenses liées à la préparation et au développement du projet incluant les permis;
- Les coûts relatifs aux honoraires professionnels liés à la réalisation d'études et de rapports (étude environnementale, rapport d'inspection précisant les travaux à effectuer pour rendre conformes les installations, étude géotechnique, étude de faisabilité), de la conception et du suivi des travaux;
- Les coûts de construction liés à la partie résidentielle d'un projet, soit les coûts des travaux et les frais connexes liés à ceux-ci (main-d'œuvre, matériaux, acquisition technologique, matériel de contrôle) ainsi que les dépenses liées à l'aménagement standard du terrain;
- Les dépenses liées à la décontamination du terrain et du bâtiment jusqu'à un montant correspondant à la différence entre le prix d'acquisition de l'immeuble et la valeur marchande de l'immeuble après décontamination sont également admissibles aux fins du calcul du coût total du projet, mais ne peuvent en aucun cas être subventionnées;
- Les dépenses liées à la démolition d'un bâtiment si l'usage le meilleur et le plus profitable de l'immeuble (usage procurant la valeur la plus élevée à l'immeuble) est à titre de terrain vacant à redévelopper jusqu'à un montant correspondant à la différence entre le prix d'acquisition de l'immeuble et la valeur marchande de l'immeuble après la démolition;
- Les intérêts sur le financement de développement et sur le financement intérimaire de la partie résiduelle du projet ayant couru pendant 48 mois au maximum;
- L'acquisition de mobilier standard pour les espaces communs lorsque le projet est de typologie « studio » et « 1 chambre à coucher et plus » avec services ou de typologie « chambre » (avec services ou sans service).

Dans le cas où ce n'est pas l'ensemble de la superficie d'un projet qui est visée par des logements abordables et les parties résidentielles qui y sont reliées, alors les coûts admissibles devront être calculés au prorata de la superficie dédiée aux logements abordables.

Les services destinés aux locataires ne sont pas financés par le Programme. Ces services sont payés par les occupants et les locataires ou subventionnés par le réseau de la santé et des services sociaux ou d'autres partenaires.

7.1.2 Coûts non admissibles

Les coûts suivants ne sont pas admissibles :

- Les dépenses liées à l'acquisition de mobilier ou d'appareils ménagers à être installés dans des logements autres que ceux de la typologie « chambre »;

- Les dépenses liées à l'acquisition de vaisselle, d'ustensiles, d'accessoires de cuisine et de literie, de produits de conciergerie et d'entretien;
- Les coûts de travaux liés à l'adaptation d'un logement;
- Les coûts des travaux permettant d'amener les services d'aqueduc et d'égout jusqu'au terrain;
- Les dépenses liées à des entrepreneurs inscrits au RENA.

7.2 Subvention de base

L'aide financière qui est octroyée par la Société prend la forme d'une subvention de base et, selon les particularités d'un projet, de subventions additionnelles. La subvention de base est calculée à partir du total du montant admissible par logement abordable, lequel est multiplié par un facteur de pondération municipal (entre 1 et 4) et par le taux de subvention applicable qui varie selon la durée de l'engagement du demandeur (entre 10 et 60 %).

Figure 1
Calcul de la subvention de base

$$\begin{array}{ccccc} \text{Montant} & & & & \\ \text{admissible} & & & & \\ \text{par logement} & \times & \text{Facteur de} & & \\ \text{abordable} & & \text{pondération} & \times & \text{Taux de} \\ & & \text{municipal} & & \text{subvention} \\ & & & & \text{applicable} \\ & & & = & \text{Subvention} \\ & & & & \text{de base} \end{array}$$

Le montant admissible par logement abordable est établi à l'annexe 2. Il varie selon le nombre d'étages du bâtiment, le volet, le type d'occupation, la clientèle, la typologie du logement et la présence ou non de services offerts et d'espaces communs. Il est ajusté deux fois par année (juin et décembre), par la Société à partir des indices des prix de la construction de bâtiments, selon le type de bâtiment, de Statistique Canada. Il est rendu public par la Société par tous moyens qu'elle juge appropriés, notamment sur son site Internet.

Le facteur de pondération municipal permet de tenir compte des surcoûts relatifs à la localisation géographique d'un projet.

Le taux de subvention applicable offert par la Société (voir le tableau 2) varie selon la durée (10, 15, 20, 25, 30 ou 35 ans) durant laquelle le demandeur choisit de s'engager à maintenir les loyers des logements du projet admissible conformes aux loyers maximaux comme prévu à la section 10.1.

Tableau 2
Taux de subvention applicable

Nombre d'années d'engagement	Taux de subvention applicable
10 ans	10 %
15 ans	20 %
20 ans	30 %
25 ans	40 %
30 ans	50 %
35 ans	60 %

Dans le cas d'un engagement d'une durée de 35 ans, les projets constitués de logements d'urgence et ceux de logements de transition destinés à des personnes victimes de violence et des personnes en situation d'itinérance ou à risque de le devenir reçoivent une bonification de leur subvention. Il faut additionner 60 % au taux de subvention applicable pour calculer la subvention. Dans le cas où un projet bénéficie de cette bonification, les logements réalisés ne seront pas admissibles au Programme de supplément au loyer Québec.

En cas d'imprévus majeurs durant la réalisation du projet qui affectent sa viabilité financière, la Société se réserve le droit, avec l'accord du demandeur, de faire varier la durée de l'engagement afin de bonifier la subvention offerte au demandeur et ainsi rétablir la viabilité financière du projet. La Société pourra le faire uniquement si la durée de l'engagement du demandeur n'est pas déjà de 35 ans et si le taux d'aide maximal prévu à la section 7.7 n'a pas été atteint. Les exigences auxquelles le demandeur devra répondre seront ajustées en conséquence.

De plus, la durée de l'engagement pourra aussi être diminuée, à la demande du demandeur, et ce, seulement si les travaux de construction ne sont pas encore commencés et après analyse par la Société de la viabilité financière du projet. Les exigences auxquelles le demandeur devra répondre seront ajustées en conséquence.

La Société se réserve aussi le droit, pour tous les types de demandeurs, de diminuer le montant de la subvention de base si la viabilité du projet est atteinte et de façon à respecter le taux d'aide prévu à la section 7.7 ainsi que les règles de cumul des aides financières publiques prévues à la section 7.8.

Si le projet est réalisé par tout autre personne, fiducie, société de personnes ou groupement de personnes, il peut atteindre un TRI maximal de 10 %. La Société se réserve également le droit de diminuer la subvention de base afin que le TRI maximal de 10 % ne soit pas dépassé.

7.3 Subventions additionnelles

7.3.1 Subvention additionnelle pour un projet réalisé dans une municipalité où les loyers maximaux sont trop bas pour en assurer la viabilité

Une subvention additionnelle est disponible pour un projet réalisé dans une municipalité visée à l'alinéa suivant, où les loyers maximaux sont trop bas pour viabiliser un projet lors de son exploitation. Pour obtenir cette subvention, le demandeur devra démontrer qu'il a fait des démarches raisonnables afin de compléter le financement de son projet et que celui-ci n'est pas viable uniquement avec la subvention de base prévue au Programme.

Cette subvention est calculée à partir du montant admissible par logement abordable, de la majoration de loyer reconnue, ainsi que du nombre de mensualités visées par l'engagement. La majoration de loyer reconnue est de 1,40 \$ par mètre carré pour les régions métropolitaines de recensement de Saguenay et de Trois-Rivières et de 1,50 \$ par mètre carré pour les municipalités rurales.

Cette subvention peut être cumulée avec les autres subventions additionnelles prévues au Programme. Toutefois, la Société se réserve le droit, pour tous les types de demandeurs, de ne pas octroyer en tout ou en partie cette subvention additionnelle, si la viabilité du projet est atteinte et de façon à respecter le taux d'aide prévu à la section 7.7 ainsi que les règles de cumul des aides financières publiques prévues à la section 7.8 et, pour tout autre personne, fiducie, société de personnes ou groupement de personnes légalement constitué, immatriculé au registre des entreprises du Québec, afin de ne pas dépasser un TRI maximal de 10 %.

7.3.2 Subvention additionnelle pour les mesures environnementales

Afin de permettre à un projet d'intégrer des mesures environnementales, une subvention additionnelle est offerte pour l'aménagement, les matériaux, les systèmes et les équipements qui surpassent les exigences techniques courantes exigées dans le cadre du Programme et mentionnées à la section 9.2.

Toute mesure dont la pertinence, dans un contexte de réalisation de logement, n'est pas démontrée, n'est pas admissible de même que les propositions à l'état de prototype ou qui présentent des risques à l'exploitation.

La plus-value environnementale des mesures doit être démontrée. Les mesures proposées doivent considérer le coût de conception, d'achat et d'installation, la performance, la provenance, la durabilité, l'entretien et les coûts d'exploitation.

Cette subvention couvre le surcoût lié à la conception et à l'intégration d'une ou de plusieurs mesures environnementales d'un projet, jusqu'à un maximum d'un montant équivalent à 15 % de la subvention de base de la Société.

Cette subvention peut être cumulée avec les autres subventions additionnelles prévues au Programme. Elle n'a pas pour objet de viabiliser un projet qui ne serait pas viable en l'absence de cette subvention additionnelle. De plus, la Société se réserve le droit, pour tous les types de demandeurs, de ne pas octroyer en tout ou en partie cette subvention additionnelle afin de respecter le taux d'aide prévu à la section 7.7 ainsi que les règles de cumul des aides financières publiques prévues à la section 7.8 et, pour tout autre personne, fiducie, société de personnes ou groupement de personnes légalement constitué, immatriculés au registre des entreprises du Québec, afin de ne pas dépasser un TRI maximal de 10 %.

7.3.3 Subvention additionnelle pour un projet de démonstration

Afin de promouvoir les bonnes pratiques ou d'optimiser les pratiques de construction résidentielle, une subvention additionnelle est offerte pour la réalisation d'un projet de démonstration qui vise à démontrer l'intérêt de pratiques émergentes de conception et de réalisation en lien avec des enjeux liés à l'habitation (rapidité de réalisation, réponse aux besoins des clientèles, intégration au milieu, qualité et pérennité du cadre bâti).

Cette subvention couvre le surcoût lié à la réalisation de l'élément de démonstration du projet, jusqu'à un maximum d'un montant équivalent à 25 % de la subvention de base de la Société.

Cette subvention peut être cumulée avec les autres subventions additionnelles prévues au Programme. Elle n'a pas pour objet de viabiliser un projet qui ne serait pas viable en l'absence de cette subvention additionnelle. De plus, la Société se réserve le droit, pour tous les types de demandeurs, de ne pas octroyer en tout ou en partie cette subvention additionnelle afin de respecter le taux d'aide prévu à la section 7.7 ainsi que les règles de cumul des aides financières publiques prévues à la section 7.8 et, pour tout autre personne, fiducie, société de personnes ou groupement de personnes légalement constitué, immatriculés au registre des entreprises du Québec, afin de ne pas dépasser un TRI maximal de 10 %.

Au maximum, cinq projets sont sélectionnés par la Société sur une période de trois ans sous réserve des disponibilités budgétaires.

En vue d'effectuer la sélection des projets, la Société publie un appel à projets permettant de sélectionner un ou des projets de démonstration sur la base de la pertinence des améliorations prévues dans le contexte de logements abordables, la qualité des études et du suivi proposés, ainsi que les retombées du projet et son potentiel de déploiement. Pour être sélectionné, un projet doit proposer une approche globale surpassant les exigences fonctionnelles et techniques

courantes liées au Programme et les mesures spécifiques environnementales visées à la section 7.3.2. Il doit aussi proposer un suivi des caractéristiques, des retombées (économiques et techniques) et du potentiel de répétition dans le contexte de logements abordables afin de permettre le partage des connaissances.

7.3.4 Subvention additionnelle provenant d'un autre ministère ou organisme gouvernemental

Une subvention additionnelle peut être octroyée par la Société à un Projet, si celle-ci lui est remboursée par un ministère ou un organisme du Gouvernement du Québec ou du Canada dans le cadre d'une entente avec la Société sur le financement de la réalisation d'un projet. Cette subvention peut être cumulée avec les autres subventions additionnelles prévues au programme.

7.3.5 Subvention additionnelle pour la réalisation d'un projet lorsque le prix d'acquisition d'un terrain est élevé

Une subvention additionnelle est disponible pour un projet lorsque le prix d'acquisition d'un terrain est élevé.

Pour obtenir cette subvention additionnelle, un projet doit concerner minimalement 30 % des logements de l'immeuble tel que mentionné à la section 5.2.1 et le demandeur doit démontrer à la Société que :

- Il a fait des démarches raisonnables afin de compléter le financement de son projet et celui-ci n'est pas viable uniquement avec la subvention de base prévue au Programme;
- Son projet fait un usage optimal du terrain en fonction du zonage et de la réglementation en vigueur. Pour ce faire, le demandeur devra fournir un avis signé par un architecte attestant que le projet envisagé aura une superficie équivalente à au moins 90 % de la superficie constructible permise par le zonage et la réglementation en vigueur;
- Le prix d'acquisition du terrain correspond à plus de 15 % du coût total du projet.

Le demandeur doit également faire produire un rapport d'évaluation répondant aux normes de l'Ordre des évaluateurs agréés, pour le compte de la Société, établissant la valeur marchande du terrain. La Société doit être considérée comme étant le destinataire du rapport d'évaluation et celui-ci devra lui être transmis. Ce rapport pourra être questionné par la Société suivant sa réception.

La subvention additionnelle offerte est calculée à partir de la portion du prix du terrain dépassant 15 % du coût total du projet, et ce, jusqu'à un maximum de 30 % du coût total d'un projet multiplié par le rapport entre la superficie dédiée aux logements abordables et aux parties résidentielles qui y sont reliées et la superficie totale du projet, selon la formule suivante :

Figure 2

Calcul de la subvention additionnelle pour la réalisation d'un projet lorsque le prix d'acquisition d'un terrain est élevé

Portion du prix du terrain dépassant 15 % du coût total du projet	÷	2	÷	1.4	x	% de la superficie dédiée aux logements abordables et aux parties résidentielles reliées à ceux-ci sur la superficie totale du projet ».
---	---	---	---	-----	---	--

Le prix du terrain utilisé pour faire le calcul de la subvention est le moindre entre le prix d'acquisition réel et le prix établi au rapport d'évaluation (valeur marchande).

Cette subvention peut être cumulée avec les autres subventions additionnelles prévues au Programme. Toutefois, la Société se réserve le droit, pour tous les types de demandeurs, de ne pas octroyer en tout ou en partie cette subvention additionnelle, si la viabilité du projet est atteinte et afin de respecter le taux d'aide prévu à la section 7.7 ainsi que les règles de cumul des aides financières publiques prévues à la section 7.8 et, pour tout autre personne, fiducie, société de personnes ou groupement de personnes légalement constitué, immatriculés au registre des entreprises du Québec, afin de ne pas dépasser un TRI maximal de 10 %.

7.4 Versement

La subvention totale de la Société, incluant la subvention de base prévue à la section 7.2 et les subventions additionnelles prévues à la section 7.3, le cas échéant, sont versées par la Société au demandeur selon les modalités suivantes :

Tableau 3
Versement de la subvention

Versement	Standard	Clés en main
1 ^{er} versement	10 % à la signature de la convention de réalisation et d'exploitation et après la signature et la publication de l'hypothèque immobilière en faveur de la Société;	10 % à la signature de la convention de réalisation et d'exploitation. 10% supplémentaire si un dépôt sur offre d'achat est exigé, sur présentation de pièces justificatives;
2 ^e versement	40 % au commencement des travaux de construction, sur réception de la déclaration réglementaire de l'ouverture du chantier;	75 % (85 % si le 10 % permettant le dépôt sur offre d'achat n'a pas été requis) après l'acceptation par le demandeur du certificat d'achèvement substantiel (lors d'une livraison partielle) ou du certificat de fin de travaux délivré par l'architecte de l'entrepreneur;
3 ^e versement	25 % lorsque 50 % des travaux sont réalisés, sur réception d'un certificat de paiement et de la facture afférente d'un professionnel du bâtiment. La Société se réserve le droit, au besoin, d'exiger des pièces probantes additionnelles pour s'assurer de l'état d'avancement du chantier;	Le solde sur réception de l'état audité des coûts définitifs.
4 ^e versement	20 % lorsque 100 % des travaux sont réalisés, sur réception du certificat d'achèvement substantiel des travaux. La Société se réserve le droit, au besoin, d'exiger des pièces probantes additionnelles pour s'assurer de l'état d'avancement du chantier;	
5 ^e versement	Le solde sur réception du certificat de fin de travaux et de l'état audité des coûts définitifs.	

Même si la subvention totale de la Société est versée lors de la réalisation du projet, elle est gagnée sur la durée de l'engagement, soit 10, 15, 20, 25, 30 ou 35 ans, dans la mesure où le demandeur respecte les conditions prévues dans la convention de réalisation et d'exploitation conclue avec la Société. Ainsi, en cas de non-respect de celles-ci ou d'aliénation de l'immeuble durant les cinq premières années d'engagement, le demandeur devra rembourser l'entièreté de

la subvention reçue de la Société, selon les modalités prévues à la convention de réalisation et d'exploitation. En cas de non-respect de la convention au-delà des cinq premières années d'engagement, le demandeur devra rembourser la part non gagnée de la subvention pour le nombre d'années restant à l'engagement. Nonobstant ce qui précède, la Société se réserve le droit d'autoriser l'aliénation d'un immeuble sans exiger le remboursement de la subvention si l'acquéreur s'engage à respecter les conditions prévues à une convention de réalisation et d'exploitation à conclure avec la Société. Le cas échéant, l'acquéreur devra signer une convention de réalisation et d'exploitation avec la Société selon les mêmes conditions initialement prévues avec le demandeur.

7.5 Contributions aux projets

7.5.1 Contribution municipale

Une contribution municipale de base est exigée. Elle doit équivaloir à un minimum de 40 % de la subvention de base de la Société, ce qui représente une contribution d'environ 20 % du coût total du projet. Elle peut prendre la forme d'un don de terrain ou de bâtiment par la municipalité, d'une contribution monétaire, de travaux d'infrastructures réalisés sur l'immeuble du projet ou d'un crédit de taxes. Plusieurs formes de contributions peuvent être combinées.

Si la contribution municipale est un don de terrain, ce dernier doit être situé dans le périmètre d'urbanisation de la municipalité et être prêt à construire, c'est-à-dire qu'il doit être décontaminé, que les bâtiments existants doivent être démolis (dans le cas de projet visant une construction neuve) et que les travaux civils doivent avoir été réalisés (aqueduc, pluvial et sanitaire) jusqu'au terrain ou doivent l'être, aux frais de la municipalité, avant le début de la construction.

Si la contribution municipale est un don de bâtiment, ce dernier doit être situé dans le périmètre d'urbanisation de la municipalité, être prêt à être rénové ou transformé. De plus, l'estimation des coûts de la rénovation devra être inférieure à la juste valeur marchande du bâtiment.

Si le projet reçoit une contribution privée, autre que la contribution du demandeur prévue à la section 7.5.2, provenant notamment d'un organisme de charité, d'une entreprise privée, d'une collecte de fonds auprès des citoyens, la contribution municipale de base pourra être diminuée du montant de cette contribution privée.

De plus, si le projet reçoit une contribution gouvernementale, autre que la subvention de la Société prévue aux sections 7.2 et 7.3, la contribution municipale de base pourra être diminuée du montant de cette contribution gouvernementale.

Dans le cas où le projet reçoit une subvention additionnelle pour sa réalisation lorsque le prix d'acquisition d'un terrain est élevé, la municipalité doit verser une contribution additionnelle à sa contribution de base qui est équivalente à 40 % de la subvention additionnelle octroyée par la Société.

Aucune contribution municipale n'est exigée pour les projets de logements d'urgence et de transition destinés aux personnes victimes de violence.

7.5.2 Contribution du demandeur

Une contribution minimale de 20 % du coût total du projet est exigée de la part du demandeur, sauf dans les cas spécifiques mentionnés au deuxième alinéa de la section 7.8.

Pour tout autre personne, fiducie, société de personnes ou groupement de personnes légalement constitué, immatriculés au registre des entreprises du Québec, sur la contribution minimale exigée au premier alinéa, 5 % du coût total du projet devra être versé à titre de mise

de fonds au projet, sous forme de contribution monétaire ou de terrain. Cette mise de fonds ne doit pas provenir d'un prêt garanti par une entité gouvernementale. La mise de fonds exigée du promoteur pourrait être augmentée par la Société à plus de 5 % afin que le projet atteigne un TRI maximal de 10 %.

7.6 Programme complémentaire des municipalités

Toute municipalité peut préparer et adopter par règlement un programme complémentaire au présent Volets 1 et 2 et, à cette fin, accorder une aide financière.

Conformément à l'article 3.1.1 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, le programme de la municipalité doit être approuvé par la Société.

7.7 Taux d'aide

La subvention maximale octroyée par la Société pour un projet varie selon le demandeur. Pour une coopérative, un organisme sans but lucratif, un office d'habitation ou un établissement d'enseignement postsecondaire sans but lucratif, elle ne peut pas dépasser un taux d'aide maximum de 80 % du coût total du projet, sauf dans les cas spécifiques décrits à l'alinéa suivant.

Dans les cas spécifiques suivants, ce taux peut atteindre :

- 90 % du coût total pour un projet visant une clientèle autochtone, laquelle doit être titulaire du statut indien, en vertu de la *Loi sur les Indiens* (L.R.C. 1985, c. I-5);
- 100% du coût total d'un projet constitué de logements d'urgence et de logements de transition, mais pour ces derniers, uniquement s'ils sont destinés à des personnes victimes de violence ou des personnes en situation d'itinérance ou à risque de le devenir;
- 100 % du coût total pour un projet financé dans le cadre d'une entente conclue avec le gouvernement du Canada visant à la création de logements.

Pour tout autre personne, fiducie, société de personnes ou groupement de personnes légalement constitué, immatriculés au registre des entreprises du Québec, la subvention maximale octroyée par la Société pour un projet ne peut pas dépasser un taux d'aide maximum de 50 % du coût total du projet, sauf dans le cas où la durée de l'engagement du demandeur est de 35 ans. Dans un tel cas, le taux d'aide peut atteindre un maximum de 60 % du coût total du projet. La Société se réserve le droit de réduire le montant de la subvention offerte dans le cadre du Programme, si la viabilité du projet est atteinte et afin de respecter le taux d'aide autorisé et les règles de cumul des aides financières publiques prévues à la section 7.8 et, pour tout autre personne, fiducie, société de personnes ou groupement de personnes légalement constitué, immatriculés au registre des entreprises du Québec, afin de ne pas dépasser un TRI maximal de 10 %.

7.8 Cumul des aides financières publiques

Le cumul des aides financières publiques versées pour la réalisation d'un projet varie selon le demandeur. Pour une coopérative, un organisme sans but lucratif, un office d'habitation ou un établissement d'enseignement postsecondaire sans but lucratif, le cumul des aides financières publiques ne peut dépasser 80 % du coût total du projet, sauf dans les cas spécifiques décrits à l'alinéa suivant.

Dans les cas spécifiques suivants, ce taux peut atteindre :

- 90 % du coût total pour un projet visant une clientèle autochtone, laquelle doit être titulaire du statut indien, en vertu de la *Loi sur les Indiens*;
- 100% du coût total d'un projet constitué de logements d'urgence et de logements de transition, mais pour ces derniers, uniquement s'ils sont destinés à des personnes victimes de violence ou des personnes en situation d'itinérance ou à risque de le devenir;
- 100 % du coût total pour un projet financé dans le cadre d'une entente conclue avec le gouvernement du Canada visant la création de logements, et;
- 100 % du coût total du projet pour une coopérative, un organisme sans but lucratif, un office d'habitation ou un établissement d'enseignement postsecondaire sans but lucratif, lorsque la contribution minimale du demandeur, exigée à la section 7.5.2, fait l'objet d'un prêt ou d'une garantie de prêt provenant directement ou indirectement des programmes de la Société, d'autres ministères ou organismes gouvernementaux (fédéraux et provinciaux), de leurs sociétés d'État et des entités municipales qui ne sont pas directement bénéficiaires du Programme.

Pour tout autre personne, fiducie, société de personnes ou groupement de personnes légalement constitué, immatriculés au registre des entreprises du Québec, le taux de cumul des aides financières publiques ne peut pas dépasser 50 % du coût total du projet, sauf dans les cas spécifiques décrits à l'alinéa suivant.

Dans les cas spécifiques suivants, si la période d'engagement du demandeur est de 35 ans, le taux peut :

- Atteindre 60 % du coût total du projet;
- Être augmenté d'un pourcentage correspondant au pourcentage du montant du prêt provenant du gouvernement fédéral ou du prêt garanti par rapport au coût total du projet, lorsque le projet fait l'objet d'un prêt provenant du gouvernement fédéral ou d'une garantie de prêt provenant directement ou indirectement des programmes de la Société, d'autres ministères ou organismes gouvernementaux (fédéraux et provinciaux), de leurs sociétés d'État et des entités municipales qui ne sont pas directement bénéficiaires du Programme, à partir des cumuls prévus au programme, incluant le cas spécifique prévu au point précédent, jusqu'à un maximum de 95 % du coût total du projet.

Nonobstant ce qui précède, pour tous les demandeurs, dans le cas d'un engagement d'une durée de 35 ans, lorsque la contribution municipale est versée sous forme de crédits des taxes, le cumul d'aide financière publique peut être augmenté d'un pourcentage correspondant au pourcentage du crédit de taxes par rapport au coût total de réalisation du projet, à partir des cumuls prévus au programme, incluant ceux pour les cas spécifiques.

Aux fins du calcul du cumul des aides financières publiques, les subventions, les prêts, les garanties de prêts et les crédits d'impôt sont comptabilisés à 100 % de leur valeur. De plus, lorsque l'immeuble sur lequel le projet sera réalisé a été acquis auprès d'un ministère, d'un organisme gouvernemental (fédéral et provincial), d'une société d'État ou d'une entité municipale à un coût inférieur à sa juste valeur marchande, la différence entre celle-ci et le coût d'acquisition réel de l'immeuble est considérée comme une contribution publique aux fins du calcul du cumul des aides financières publiques.

8 Convention de réalisation et d'exploitation

Une convention de réalisation et d'exploitation doit être conclue entre la Société et le demandeur avant le commencement des travaux de construction. Celle-ci définit les droits et les obligations du demandeur qui découlent du Programme et sera de la durée de l'engagement choisi par le demandeur.

Elle doit prévoir notamment :

- Les modalités financières et administratives du Programme, telles que les conditions de versement de l'aide financière;
- Les cas de défaut du demandeur et les recours de la Société;
- Les loyers à respecter après la réalisation du projet;
- L'obligation de respecter tout règlement édicté en vertu des paragraphes *g.1 et k* de l'article 86 de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec*, le cas échéant;
- L'obligation de respecter les conditions générales relatives à la gestion du projet, en ce qui a trait notamment aux conditions de location des logements réalisés dans le cadre du Programme et de la sélection des locataires;
- Les services pouvant être offerts aux locataires par le demandeur, le cas échéant;
- L'obligation que l'immeuble fasse l'objet d'une garantie hypothécaire en faveur de la Société;
- L'obligation d'être membre d'une fédération, d'un regroupement ou d'une association nationale en habitation, comme prévu à l'article 68.15 de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec* (uniquement pour les organismes à but non lucratif, les coopératives et les offices d'habitation);
- L'interdiction de faire affaire avec des entrepreneurs inscrits au RENA;
- L'obligation, pour les offices d'habitation, en tant qu'organismes assujettis à la *Loi sur les cités et villes* (chapitre C-19), et les établissements d'enseignement postsecondaire, de respecter les règles applicables en matière d'adjudication des contrats;
- L'obligation de s'engager à implanter un programme d'accès à l'égalité conforme à la Charte des droits et libertés de la personne (chapitre C-12) lorsqu'exigé en vertu de la section 9.4 du Programme, le cas échéant;
- L'obligation de transmettre une résolution par laquelle le demandeur s'engage à obtenir et à transmettre à la Société, au cours de l'année suivant la date de prise de possession réelle du projet, le certificat de conformité délivré en vertu du Règlement sur la certification de résidences privées pour aînés ou de tout règlement le remplaçant et à maintenir cette certification valide durant toute la durée de la Convention, dans le cas où le projet s'adresse à une clientèle de personnes âgées en légère perte d'autonomie;
- Le droit, pour la Société, d'inspecter le projet durant sa construction et son exploitation et d'exiger un rapport de suivi des actions entreprises pour corriger les problèmes relevés lors de celle-ci;
- Les modalités de contrôle et de reddition de comptes prévues à la section 11 du Programme;
- L'obligation de se conformer en tout point au cadre normatif du Programme.

9 Exigences à la réalisation d'un projet

9.1 Conformité des travaux

Les projets de construction doivent être conformes au Code de construction (RLRQ, chapitre B-1.1, r. 2) ou, pour ceux qui sont exemptés de s'y conformer, aux normes de construction adoptées par la municipalité où se construit le projet.

Les travaux doivent être réalisés par un entrepreneur dûment licencié de la Régie du bâtiment du Québec. De plus, la licence de cet entrepreneur ne doit pas être restreinte aux fins de l'obtention d'un contrat public et cet entrepreneur ne doit pas être inscrit au RENA ni accorder de sous-traitance à une entreprise dont la licence est restreinte ou qui est inscrite au RENA.

Les projets de résidences pour aînés doivent faire l'objet d'une attestation d'un professionnel, tel un architecte ou un ingénieur, confirmant que le bâtiment ou la partie du bâtiment qui abritera la résidence est conforme aux normes applicables aux résidences privées pour aînés prévues au Code de sécurité (chapitre B-1.1, r. 3).

9.2 Exigences techniques

Les travaux doivent répondre aux exigences techniques prévues par la Société afin de produire des logements sécuritaires, de qualité et s'adaptant aux besoins évolutifs de la clientèle ainsi que de réaliser des constructions durables et limitant les impacts environnementaux.

Les exigences techniques sont déterminées par la Société selon l'engagement du demandeur. Toutefois, trois exigences sont obligatoires pour l'ensemble des projets de rénovation lors d'un achat, lorsqu'applicable et les projets de construction neuve, soit :

1. Les bâtiments doivent avoir un accès sans obstacle et un parcours sans obstacle de la rue jusqu'à l'intérieur du bâtiment;
2. Les bâtiments du projet doivent respecter minimalement les exigences techniques du programme Novoclimat, ou de tout programme le remplaçant, et obtenir l'homologation pour ceux qui y sont admissibles, lorsque c'est possible, sauf ceux visant les personnes victimes de violence. Nonobstant ce qui précède, l'alternative suivante peut être autorisée par la Société : la performance énergétique prévue (consommation et coûts) du bâtiment doit être supérieure d'au moins 10 % à celle d'un bâtiment identique qui respecterait les exigences minimales applicables du *Code de construction du Québec* (chapitres I ou I.1, selon la taille de chaque bâtiment proposé);
3. Les bâtiments soient principalement alimentés par une source d'énergie renouvelable (électricité, biomasse, éolienne ou solaire)¹⁰.

9.3 Contrat de construction

Le demandeur qui est un office d'habitation, en tant qu'organisme assujetti à la *Loi sur les cités et villes*, ou un établissement d'enseignement postsecondaire a l'obligation de respecter les règles applicables en matière d'adjudication des contrats.

Les autres demandeurs, soit une coopérative, un organisme à but non lucratif et tout autre personne, fiducie, société de personne ou groupement de personnes, lesquels doivent être

¹⁰ Les projets qui ne peuvent être reliés au réseau électrique principal d'Hydro-Québec sont exemptés de cette exigence. Ils sont notamment situés dans la municipalité des Îles-de-la-Madeleine et au Nord-du-Québec.

légalement constitués et immatriculés au registre des entreprises du Québec, n'ont pas l'obligation de procéder par appels d'offres publics.

Aussi, au plus tard dans les douze mois suivants la réception de la lettre de sélection, le demandeur devra avoir conclu le contrat avec l'entrepreneur en construction qui réalisera le projet pour maintenir son admissibilité au programme. Cette période pourra faire l'objet d'une prolongation d'au maximum six mois, avec l'autorisation de la Société, dans le cas de projets qui sont en attente d'une autorisation administrative obligatoire nécessaire à leur réalisation ou qui intègrent des mesures environnementales comme prévu à la section 7.3.2 ou qui sont des projets de démonstration comme prévu à la section 7.3.3. À noter que cette autorisation ne peut pas être en lien avec le financement du projet.

9.4 Programme d'accès à l'égalité

Un demandeur qui est tout autre personne, fiducie, société de personnes ou groupement de personnes, lesquels doivent être légalement constitués et immatriculés au registre des entreprises du Québec, doit s'engager à implanter un programme d'accès à l'égalité conforme à la Charte des droits et libertés de la personne, si les deux conditions suivantes sont remplies :

- Il compte plus de 100 employés;
- La subvention versée par la Société pour le projet s'élève à 100 000 \$ et plus.

10 Exigences à l'exploitation d'un projet

10.1 Loyer après réalisation du projet

Les loyers fixés lors des cinq premières années d'exploitation du projet doivent être égaux ou inférieurs aux loyers maximums établis par la Société. Le loyer fixé lors de la première année d'exploitation sert de loyer de référence à partir duquel, pour les quatre années suivantes, il peut être ajusté annuellement selon les augmentations suggérées par le Tribunal administratif du logement pourvu que le loyer maximum reconnu par la Société soit respecté. Pour les années subséquentes, le loyer peut être ajusté en respect des règles de fixation de loyer.

Le tableau des loyers maximaux, par typologie et par secteur géographique est ajusté annuellement à partir de l'indice des prix à la consommation et des indices des prix de la construction de bâtiments, selon le type de bâtiment, de Statistique Canada. Il est rendu public par la Société par tous les moyens qu'elle juge appropriés. Cette section ne s'applique pas aux logements d'urgence, aux unités de répit et aux logements destinés aux personnes victimes de violence.

Nonobstant ce qui précède, dans le cas d'un engagement d'une durée de 35 ans, si :

- le demandeur a fait des démarches raisonnables afin d'optimiser le montage financier de son projet et de compléter son financement avec les différentes sources de financement disponibles et que celui-ci n'est toujours pas viable, c'est-à-dire qu'il n'a pas les ressources financières suffisantes (financement et revenus d'exploitation) pour couvrir l'ensemble des dépenses actuelles et futures du projet (coûts de réalisation et dépenses d'exploitation, incluant une contribution à la réserve générale ou au fonds de prévoyance);
- le projet est viable financièrement sur une période de 10 ans, mais manque de rentabilité financière à court terme, c'est-à-dire que des pertes financières peuvent être constatées au cours des cinq premières années d'exploitation, et;

- le taux d'intérêt du prêt hypothécaire nécessaire à la réalisation du projet est plus élevé que le taux d'intérêt sur 35 ans, estimé par la Société¹¹, soit 4 %; les loyers fixés durant ses cinq premières années d'exploitation peuvent être majorés d'un maximum ne dépassant pas la formule suivante pour assurer la viabilité du projet :

Figure 3
Calcul de la majoration de loyer
Loyer maximum $\div$ 106 x 120

Si le taux d'intérêt du prêt hypothécaire est inférieur au taux d'intérêt estimé sur 35 ans (4 %), la Société peut aussi autoriser que les loyers soient majorés selon cette formule. Toutefois, dans ce cas, un maximum de 20 % des logements sur l'ensemble des logements réalisés dans le cadre du Programme pourra bénéficier d'une majoration de loyer autorisée par la Société. Les autres critères prévus à l'alinéa précédent s'appliquent.

Pour tout autre personne, fiducie, société de personnes ou groupement de personnes légalement constitué, immatriculés au registre des entreprises du Québec, cette majoration ne peut pas avoir pour effet de dépasser le TRI de 10% pour le projet.

Durant cette période, les loyers ne pourront pas être ajustés tant et aussi longtemps que les loyers n'auront pas retrouvé l'abordabilité du Programme. Au terme de cette période, lors de la 6e année d'exploitation, les loyers devront avoir retrouvé l'abordabilité du Programme selon les maximums prévus au tableau des loyers maximaux.

10.2 Assurances

Le demandeur doit détenir une protection d'assurance couvrant la reconstruction du bâtiment, la perte de revenu de loyer en cas de réclamation, les bris de machines, la responsabilité civile générale, les protections pour inondations ainsi que le refoulement d'égout et une assurance chantier.

10.3 Hypothèque

Pour s'assurer du respect des conditions assumées par le demandeur aux termes du Programme et de la convention de réalisation et d'exploitation, la Société exige de ce dernier une garantie hypothécaire immobilière affectant le projet, dûment publiée, pour une durée équivalente à la durée de cette convention. Cette garantie hypothécaire est d'un montant équivalent à la subvention octroyée par la Société pour la réalisation du projet. Elle doit être de premier (1^{er}) ou de deuxième (2^e) rang, selon le cas.

10.4 Saine gestion immobilière

Tous les projets doivent prévoir un plan de remplacement des immobilisations et le transmettre à la Société.

¹¹ Le taux d'intérêt de la Société estimé sur 35 ans est établi par la Société en se basant sur les indices de référence avec les prêteurs agréés et les hypothèses de rendement des obligations élaborées par le ministère des Finances à partir desquels des analyses statistiques ont été effectuées pour déterminer des corrélations et déterminer un indice de référence hypothécaire.

10.5 Avis de disponibilité des logements à la location

Lorsqu'un logement abordable est mis en location, le demandeur doit publier un avis de disponibilité. Cet avis doit indiquer :

- Le nombre de logements disponibles;
- Les critères d'admissibilité à la location du logement disponible;
- Le loyer demandé;
- Les services offerts par le locateur, le cas échéant;
- Les modalités de présentation d'une demande.

L'avis doit également contenir une mention selon laquelle le locateur n'exercera aucune discrimination contraire à la Charte des droits et libertés de la personne (chapitre C-12) dans l'attribution du logement.

Le demandeur devra s'assurer qu'aucune discrimination contraire à la Charte des droits et libertés de la personne (chapitre C-12) ne sera faite dans l'attribution d'un logement. Malgré l'article 20 de ladite Charte, aucune distinction, exclusion ou préférence fondée sur la confession religieuse ou l'absence de confession ne sera permise.

10.6 Admissibilité d'un ménage

À la location d'un logement abordable, le ménage doit remplir le formulaire de déclaration attestant que ses revenus ne dépassent pas les seuils maximaux établis par la Société et le remettre au demandeur. Le demandeur peut alors lui attribuer un logement.

Au moment de la reconduction d'un bail, le ménage devra confirmer à la Société ou à un tiers qu'elle mandatera que la composition de son ménage est demeurée inchangée et que ses revenus sont toujours inférieurs aux seuils établis, et ce, en lui transmettant les preuves de revenus de chaque membre de celui-ci. La Société pourra rémunérer un tiers pour faire cette validation.

11 Reddition de comptes et suivi de l'aide financière

En fonction du nombre d'années d'engagement du demandeur, celui-ci devra répondre aux exigences de suivi, contrôle et reddition de comptes en transmettant à la Société les informations indiquées au tableau suivant :

Tableau 4
Contrôle et reddition de comptes exigés selon le nombre d'années d'engagement

Nombre d'années d'engagement	Contrôle et reddition de comptes exigés
20 ans et moins	• Dans les trois mois suivant la fin de l'année financière du demandeur, une attestation annuelle validée par un professionnel ou tout autre document permettant à la Société de vérifier l'abordabilité des loyers; • Au plus tard six mois après la date où seront connus définitivement les montants nets de TPS et de TVQ et, le cas échéant, de la ristourne due sur les coûts de réalisation, un état audité des coûts définitifs; • Les données servant à la reddition de comptes et à l'évaluation du Programme prévues à la section 15.
Plus de 20 ans	• Exigences de 20 ans et moins et : • Dans les trois mois suivant la fin de l'année financière du demandeur, un état financier annuel audité selon la forme exigée; • Les montants contenus dans la réserve générale ou le fonds de prévoyance, s'il s'agit d'une copropriété divise; • Réaliser un bilan de santé de l'immeuble tous les cinq ans; • Réaliser une planification quinquennale des travaux d'entretien et de préservation de l'immeuble et un état de réalisation annuel des travaux liés à cette planification.

À la demande de la Société, fournir tout autre document et tout renseignement que cette dernière peut raisonnablement exiger en rapport avec sa contribution financière à la réalisation du projet.

12 Municipalités mandataires

La Société peut confier certaines responsabilités relatives à l'administration du programme à une municipalité mandataire pour des projets situés sur le territoire de cette municipalité.

La municipalité mandataire doit signer une entente avec la Société lui permettant d'administrer le Programme, en tout ou en partie.

À titre de frais de gestion du Programme, la Société peut verser à cette municipalité une compensation financière maximale non récurrente de 600 \$ par logement réalisé.

PARTIE III – DISPOSITIONS DU VOLET 3 : INITIATIVE DE MULTILOGEMENTS HAUTEMENT PRÉFABRIQUÉS

13.Sous-volet 3.1 – Solutions immobilières de référence (SIR)

13.1 Admissibilité

13.1.1 Admissibilité des consortiums

Pour être admissible un consortium doit être formé :

- D'un manufacturier-constructeur;
- D'un entrepreneur général;
- D'au moins une firme d'architecture;
- D'au moins une firme de génie-conseils.

Chaque membre du consortium doit posséder les qualifications, les autorisations, les permis, les licences, les enregistrements, les certificats, les accréditations et les attestations nécessaires pour réaliser les activités sous sa responsabilité.

Les consortiums doivent également répondre aux exigences suivantes:

- Transmettre à la Société une attestation valide de Revenu Québec;
- Être autorisé à contracter par l'Autorité des marchés publics (autorisation délivrée par l'Autorité des marchés financiers si celle-ci a été émise avant le 25 janvier 2019) s'il exécute des travaux de construction ou rend des services pour une valeur égale ou supérieure au seuil déterminé par le gouvernement ou démontrer qu'au moment de déposer sa candidature, il a entrepris les démarches requises auprès de l'Autorité des marchés publics afin d'être autorisé à contracter. Une copie de l'autorisation ou de la preuve des démarches entamées doit être jointe par le candidat à sa candidature;
- Avoir une attestation d'application d'un programme de francisation ou un certificat de francisation, si applicable;
- Ne pas être inscrit à la Liste des entreprises non conformes au processus de francisation établi par l'Office québécois de la langue française (OQLF);
- Ne pas avoir été condamné pour une infraction criminelle au cours des dix (10) dernières années;
- Ne pas faire l'objet d'un recours judiciaire intenté par Revenu Québec;
- Ne pas être inscrit au registre des entreprises non admissibles aux contrats publics (RENA), incluant ses sous-traitants;
- Ne pas être une personne liée au sens de la Loi sur les impôts à une personne ne répondant pas à l'une des conditions ci-dessus.

Si un consortium n'est pas constitué en société en nom collectif, en société en commandite ou en société par actions, les exigences ci-dessus s'appliquent à chacun de ses membres.

13.1.2 Consortium non admissible

Un demandeur n'est pas admissible au sous-volet 3.1 s'il :

- est une personne physique;
- a fait l'objet d'une évaluation de rendement insatisfaisant de la part de la Société, d'une résiliation de contrat avec la Société en raison de son défaut d'en respecter les conditions ou avoir omis de donner suite à une soumission ou un contrat avec la Société.

De plus, la Société pourrait rendre inadmissible un consortium demandeur qui ne répondrait pas avec satisfaction aux exigences élevées d'intégrité auxquelles le public est en droit de s'attendre.

13.2 Sélection des consortiums

Chaque dossier de candidature soumis est analysé et évalué par la Société à partir des critères suivants :

- Respect des critères d'admissibilité;
- Compréhension du mandat et approche conceptuelle proposée;
- Expertise et compétence en conception et en construction;
- Organisation du consortium et capacité de réalisation;
- Capacité à livrer la qualité attendue.

Le nombre de consortiums sélectionnés dépendra des besoins de la Société dans un objectif de stimuler le développement de l'industrie du logement préfabriqué.

13.3 Entente cadre-collaborative et développement d'une SIR

13.3.1 Entente cadre-collaborative

Une entente-cadre collaborative doit être conclue entre la Société et les consortiums sélectionnés. Celle-ci définit les droits et les obligations des consortiums sélectionnés et de la Société.

Elle prévoit notamment :

- Le développement d'une SIR et l'approbation de celle-ci par la Société ;
- Les modalités financières et administratives, telles que les conditions de versement de l'aide financière octroyée en vertu du présent sous-volet;
- Les cas de défaut du consortium et les recours de la Société;
- Le maillage par la Société des consortiums et leur SIR à des projets de demandeurs admissibles sélectionnés dans le cadre du volet 3.2 du Programme;
- La signature des contrats en conception-construction entre les consortiums et chacun des demandeurs admissibles sélectionnés dans le cadre du volet 3.2 du Programme et leur exécution;
- La rétroaction et l'amélioration continue conformément à l'entente-cadre collaborative;
- Le dépôt d'un rapport et d'un bilan final à la suite de la réalisation des projets.

13.3.2 Développement d'une SIR

Les consortiums sélectionnés et ayant signé une entente-cadre collaborative avec la Société devront développer une SIR qui pourra être adaptée facilement aux caractéristiques des projets soumis dans le cadre du sous-volet 3.2 du présent Programme.

La SIR devra être réalisée en utilisant une approche BIM. Elle devra principalement permettre de définir :

- Le design général du bâtiment, les aires de circulation, les aménagements intérieurs, le système structural, les matériaux et assemblages composant les fondations, les murs extérieurs, les toitures, la composition des cloisons et planchers, les types de balcons et de portes et fenêtres, les équipements mécanique-électricité-plomberie et les possibilités de revêtements et de mobilier intégré;
- Les paramètres de flexibilité telle que les différentes configurations, les aménagements, les dimensions et les options de finition;
- Des prix et des échéanciers de référence.

De plus, elle devra :

- Être conforme aux exigences fonctionnelles et techniques établies par la Société;
- Respecter le cadre budgétaire établi par la Société.

Une maquette numérique 3D (BIM) permettant la construction de la partie hors-sol du bâtiment devra être livrée à l'issue du développement d'une SIR. La maquette devra contenir les informations de chacune des disciplines (architecture, structure, mécanique-électricité-plomberie).

13.4 Aide financière

13.4.1 Subvention

Un consortium sélectionné et ayant signé une entente-cadre collaborative avec la Société est admissible à une aide financière de la Société pour le développement de la SIR.

L'aide financière qui est octroyée par la Société prend la forme d'une subvention d'un montant forfaitaire de 200 000 \$.

13.4.2 Versement

La subvention de la Société est versée aux consortiums en deux versements à la suite de la signature de l'entente cadre-collaborative prévue à la section 13.3.1. Un premier versement est effectué à 50 % de l'avancement de la SIR et le solde lorsque celle-ci est complétée, à la satisfaction de la Société.

13.5 Reddition de comptes

Le consortium doit fournir, un rapport final dans une forme à déterminer par la Société. Ce rapport devra préciser :

- Les résultats obtenus en ce qui a trait à la SIR (comprenant la maquette BIM, le cahier des charges ou le devis de construction de référence), l'échéancier de réalisation, les coûts unitaires hors-sol;
- La justification de l'utilisation de l'aide financière accordée aux fins pour lesquelles elle a été versée. À cette fin, des pièces justificatives supplémentaires peuvent être exigées (copies de factures accompagnées des preuves de paiement, les feuilles de temps des employés avec le taux horaire).

14. Sous-volet 3.2 – Projets de multilogements hautement préfabriqués

14.1 Admissibilité

14.1.1 Admissibilité des demandeurs

14.1.1.1 Demandeur admissible

Le demandeur admissible doit exercer des activités en lien avec le développement, la construction ou l'exploitation de projets immobiliers et être, soit :

- Une coopérative;
- Un organisme à but non lucratif;
- Un office d'habitation; ou
- Tout autre personne, fiducie, société de personnes ou groupement de personnes, lesquels doivent être légalement constitués et immatriculés au registre des entreprises du Québec.

De plus, un établissement d'enseignement postsecondaire reconnu par le gouvernement du Québec est un demandeur admissible.

Pour être admissible, une coopérative, un organisme à but non lucratif ou un office d'habitation doit également :

- Détenir une expérience suffisante dans la réalisation de projet immobilier, soit avoir déjà réalisé au moins un projet ou s'engager à conclure une entente avec un organisme ou une entreprise ayant l'expérience et les compétences requises.

Pour être admissible, tout autre personne, fiducie, société de personnes ou groupement de personnes, lesquels doivent être légalement constitués et immatriculés au registre des entreprises du Québec, et ses administrateurs, le cas échéant, doivent :

- Détenir une expérience minimale de cinq (5) ans en réalisation de projet immobilier. Cette expérience peut être cumulée par les administrateurs de l'entité, le cas échéant;
- Avoir la capacité financière pour réaliser le projet;
- Transmettre à la Société une attestation valide de Revenu Québec;
- Ne pas avoir été condamnée pour une infraction criminelle au cours des dix (10) dernières années;
- Ne pas faire l'objet d'un recours judiciaire intenté par Revenu Québec;
- Ne pas être inscrite au registre des entreprises non admissibles aux contrats publics (RENA), incluant ses sous-traitants;
- Avoir une attestation d'application d'un programme de francisation ou un certificat de francisation, si applicable;
- Ne pas être inscrit à la Liste des entreprises non conformes au processus de francisation établi par l'Office québécois de la langue française (OQLF).

Ne pas être une personne liée au sens de la *Loi sur les impôts* (chapitre I-3) à une personne ne répondant pas à l'une des conditions ci-dessus.

Pour être admissible et maintenir son admissibilité au sous-volet 3.2, tout demandeur doit s'engager à respecter le 3^e alinéa de la section 14.6.5 mentionnant qu'aucune discrimination contraire à la Charte des droits et libertés de la personne (chapitre C-12) ne sera faite dans l'attribution d'un logement. Malgré l'article 20 de ladite Charte, aucune distinction, exclusion ou préférence fondée sur la confession religieuse ou l'absence de confession ne sera permise.

14.1.1.2 Demandeur non admissible

Un demandeur n'est pas admissible au sous-volet 3.2 si :

- Il est une personne physique;
- Il a fait défaut, au cours des deux (2) années précédant la demande d'aide financière, de respecter ses obligations en lien avec l'octroi d'une aide financière antérieure par la Société, et ce, après avoir dûment été mis en demeure par celle-ci;
- Il est un « établissement public », un « établissement privé conventionné » ou une « ressource intermédiaire » au sens de la Loi sur la gouvernance du système de santé et des services sociaux (RLRQ, chapitre G-1.021) ou de la Loi sur les services de santé et les services sociaux pour les Inuit et les Naskapis (RLRQ, chapitre S-4.2). Toutefois, si le demandeur exploite également une résidence privée pour aînés au sens des articles 346.0.1 ou 557, respectivement de chacune de ces lois, alors dans ce cas, il n'est admissible qu'à titre d'exploitant d'une telle résidence.

De plus, la Société pourrait rendre inadmissible un demandeur qui ne répondrait pas avec satisfaction aux exigences élevées d'intégrité auxquelles le public est en droit de s'attendre.

14.1.2 Admissibilité des projets

14.1.2.1 Projet admissible

Pour être admissible, le projet doit :

- Viser la réalisation des objectifs du Programme par la construction d'un projet de multilogements hautement préfabriqués selon une approche BIM;
- Être réalisé dans un immeuble ou un ensemble immobilier, propriété de façon perpétuelle du demandeur. Toutefois, un projet réalisé sur un immeuble qui fait l'objet d'une emphytéose en faveur du demandeur est également considéré comme admissible pourvu que celle-ci soit pour une durée minimale de 50 ans;
- Respecter les lois et les règlements en vigueur au Québec, notamment la *Loi sur la qualité de l'environnement* (chapitre Q-2), la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (chapitre P-41.1), ainsi que le *Règlement concernant la mise en œuvre provisoire des modifications apportées par le chapitre 7 des lois de 2021 en matière de gestion des risques liés aux inondations* (chapitre Q-2, r. 32.2);
- Respecter les superficies minimales des logements indiquées au tableau 5;
- S'adresser à une ou plusieurs des clientèles visées à la section 14.1.3.

Tableau 5
Superficies minimales des logements

Typologie de logement	Superficie minimale (en m ²)
Chambre urgence/transitoire/temporaire et unité de répit	8
Chambre permanente	8
Studio	20
Logement de 1 chambre à coucher	30
Logement de 2 chambres à coucher	35
Logement de 3 chambres à coucher	40
Logement de 4 chambres à coucher	45
Logement de 5 chambres à coucher	50

En outre, un projet peut prévoir des espaces communs pour les projets visant des personnes âgées en légère perte d'autonomie, des étudiants, des personnes ayant des besoins particuliers en habitation ou des maisons de chambres. Nonobstant ce qui précède, des espaces de rangement individuels dans un local commun sont permis pour tous les types de clientèle. De plus, une buanderie communautaire doit être aménagée lorsqu'il y a des chambres seules ou des studios ou des logements qui ne disposent pas de l'espace pour un ensemble laveuse-sécheuse.

Plus spécifiquement, l'acceptation finale des projets visant des personnes ayant des besoins particuliers en habitation est conditionnelle à :

- Une garantie de financement des services offerts aux personnes ayant des besoins particuliers en habitation par un ministère ou un organisme gouvernemental. Si le financement de l'offre de services n'est pas assumé par le ministère ou l'organisme gouvernemental concerné par la clientèle visée par le projet, le demandeur doit démontrer sa capacité à assurer la pérennité de l'offre de services par d'autres sources de financement;
- La transmission à la Société d'un avis positif sur le projet par le ministère ou l'organisme gouvernemental concerné par la clientèle visée par celui-ci.

Un projet visant des personnes ayant des besoins particuliers en habitation peut également prévoir des unités de répit, pourvu que cela soit accessoire au projet, c'est-à-dire moins de 25 % de l'ensemble des logements réalisés.

14.1.2.2 Projet non admissible

Est inadmissible le projet réalisé sur un immeuble qui :

- Est situé sur une réserve indienne ou au-delà du 55^e parallèle;

- Fait l'objet, avant l'approbation du projet, d'une procédure remettant en cause le droit de propriété sur cet immeuble, sauf si l'acquisition de l'immeuble par le demandeur met fin à cette procédure;
- Fait l'objet d'une copropriété divise ou indivise;
- Fait ou a fait l'objet d'une aide financière en vertu du programme ACL;
- Fait ou a fait l'objet d'une aide financière d'une initiative publique et privée en matière d'habitation, dans le cadre de toute entente conclue entre un ministère ou un organisme du gouvernement du Québec et un tiers pour la réalisation de logements abordables d'habitation, à l'exception de l'aide financière découlant d'une entente entre la Société canadienne d'hypothèques et de logement et le gouvernement du Québec concernant l'initiative pour la création rapide de logements;
- Fait ou a fait l'objet d'une aide financière pour sa construction ou sa rénovation en vertu d'un programme du gouvernement du Canada ou du gouvernement du Québec, sauf si :
 - L'aide financière est versée dans le cadre d'un programme nécessaire au financement d'un projet en réalisation.

14.1.3 Admissibilité des ménages et des clientèles

Pour être admissible à la location d'un logement réalisé dans le cadre du sous-volet 3.2 du Programme, un ménage doit correspondre à l'une des clientèles ciblées et selon le type d'occupation et la typologie des logements, comme prévu à l'annexe 1.

Le ménage doit également satisfaire aux conditions suivantes :

- Il réside au Québec;
- Son revenu est égal ou inférieur au seuil de revenu maximal prévu à la grille des seuils de revenus maximaux admissibles qui est rendue publique par la Société par tous les moyens qu'elle juge appropriés. Nonobstant ce qui précède, tout ménage occupant un logement d'urgence ou de transition est admissible au programme, et ce, peu importe son revenu.

Les seuils de revenus maximaux admissibles sont établis annuellement en fonction du plus haut revenu total médian des ménages locataires d'un logement non subventionné constitué d'une personne (selon les données du recensement de Statistique Canada¹²) de chacun des secteurs géographiques établis par la Société aux fins du présent Programme¹³, majoré de 25 %. Ceux-ci-ci sont projetés pour l'année en cours en fonction de la majoration de la limite supérieure du cinquième décile du revenu total ajusté au Québec¹⁴. Pour établir les seuils de revenus maximaux des autres tailles de ménages, la valeur du revenu modeste multiplié par la racine carrée du nombre de personnes constituant le ménage est utilisée.

¹² Pour les données du présent cadre normatif, ce sont les données du recensement de 2021 de Statistique Canada (commande spéciale SHQ, CO-2293, tableau 9) qui ont été utilisées.

¹³ RMR de Montréal, RMR de Québec, RMR de Gatineau, RMR de Sherbrooke, RMR de Saguenay, RMR de Trois-Rivières, RMR de Drummondville, AR régulières, AR spéciales, RA 14 et 15 les Municipalités rurales et les Municipalités hors-marché.

¹⁴ Statistique Canada. Tableau 11 -10 -0193 -01 Limite supérieure du revenu, part du revenu et revenu moyen du revenu ajusté du marché, total et après impôt, selon le décile de revenu.

Le revenu d'un ménage correspond à la somme du revenu total calculé en application de la partie I de la *Loi sur les impôts*, gagné par chacune des personnes qui le composent au cours de l'année civile qui précède la date de dépôt de la demande, augmenté de la partie du montant reçu par un membre du ménage à titre de pension alimentaire pour enfant qui excède 500 \$ par mois par enfant.

Est toutefois déduit de ce revenu :

- Les revenus de l'enfant mineur non émancipé et de l'enfant majeur aux études considéré à charge de l'une des personnes composant le ménage au sens de la *Loi sur l'aide aux personnes et aux familles* (chapitre A-13.1.1);
- Le montant versé par l'un des membres du ménage à titre de pension alimentaire en vertu d'une ordonnance ou d'un jugement d'un tribunal compétent.

14.2 Demande d'aide financière

14.2.1 Présentation d'une demande

La présentation des demandes se fait à la suite d'un appel de projets lancé par la Société, spécifiquement pour ce sous-volet, en fonction des disponibilités budgétaires, à une période déterminée par elle.

Cet appel de projets est ouvert pour une durée minimum de 45 jours ouvrables. Il précise les critères d'admissibilité, les éléments à inclure pour le dépôt d'un projet, les dates limites de présentation d'un dossier et le délai de la Société pour rendre sa décision (au plus 90 jours ouvrables suivant la fin de l'appel de projets).

L'appel de projets peut également préciser certains critères d'admissibilité à respecter, notamment les demandeurs admissibles, le nombre minimal ou maximal de logements, le nombre d'étages, les typologies des logements, les caractéristiques du bâtiment, les espaces communs, les éléments techniques liés à la mobilité et la clientèle visée.

14.2.2 Analyse des demandes

Chaque demande soumise est analysée et évaluée à partir des critères suivants :

- Le respect des objectifs, des critères d'admissibilité et des exigences du présent volet, le respect des caractéristiques des projets précisées dans l'appel de projets;
- La pertinence du projet en lien avec les besoins identifiés par l'analyse des besoins réalisée par la Société;
- La localisation du projet, s'il est situé dans le périmètre d'urbanisation de la municipalité où il est réalisé¹⁵ et la qualité du site;
- La qualité du projet;
- La qualité du montage financier du projet (budget de réalisation et budget d'exploitation);
- L'appréciation du projet par le ministère ou l'organisme gouvernemental concerné par la clientèle ciblée par le projet, pour les projets visant des personnes ayant des besoins particuliers en habitation;
- Le potentiel de réalisation du projet dans les délais prescrits;

¹⁵ Si aucun périmètre d'urbanisation n'est identifié sur le territoire de la municipalité, le projet devra être situé dans ou à proximité du principal noyau urbain, et ce, à la satisfaction de la Société.

- L'expérience et l'expertise du demandeur en construction et en gestion immobilière et de ses administrateurs, le cas échéant (équipe et organisation du travail dans l'exploitation du projet ou expérience et expertise de l'organisme ou de l'entreprise avec qui il a conclu une entente, le cas échéant).

Par ailleurs, la Société se réserve le droit de demander toute information supplémentaire dont elle a besoin pour analyser adéquatement une demande d'aide financière. Elle peut également surseoir à l'étude de la demande jusqu'à ce que le demandeur lui ait fourni ces renseignements ou pièces justificatives.

14.2.3 Sélection des projets et maillage avec un consortium

Après l'analyse de l'ensemble des projets déposés dans le cadre l'appel de projets, la Société sélectionne ceux répondant le mieux aux critères d'évaluation.

Le demandeur, dont le projet est admissible et sélectionné, reçoit une lettre de sélection de la Société.

Par la suite, la Société effectue un maillage de chacun des projets sélectionnés avec un consortium et sa SIR. Ce processus de maillage sera réalisé par la Société qui s'assurera d'un traitement équitable des demandeurs et des consortiums sélectionnés. Les SIR qui correspondent le mieux aux besoins des projets seront jumelés à ceux-ci dans un souci d'optimiser les échéanciers et les coûts de réalisation des projets.

Une lettre de confirmation du maillage sera transmise par la Société afin d'officialiser le maillage réalisé entre le consortium et le projet du demandeur.

Le maillage devra être accepté par le demandeur ainsi que par le consortium concerné. Une lettre d'engagement entre le consortium et le demandeur officialisera l'acceptation du maillage et devra être transmise à la Société. Par la suite, un contrat de conception-construction devra être conclu entre le demandeur admissible et le consortium sélectionné pour la réalisation du projet comme prévu à la section 14.5.3.

14.3 Aide financière

14.3.1 Admissibilité des coûts aux fins du calcul du coût total d'un projet

14.3.1.1 Coûts admissibles

Les coûts suivants, liés à la réalisation de la partie résidentielle d'un projet, sont admissibles :

- Les coûts liés à l'acquisition de l'immeuble et les frais connexes ou les coûts liés à l'actualisation de la rente emphytéotique jusqu'à un maximum de la valeur de l'immeuble. Lorsque l'immeuble fait l'objet d'un don, la valeur marchande de l'immeuble est considérée aux fins du calcul du coût total d'un projet, mais ne peut en aucun cas être subventionnée;
- Les dépenses liées à la préparation et au développement du projet incluant les permis;
- Les coûts relatifs aux honoraires professionnels liés à la réalisation d'études et de rapports (étude environnementale, rapport d'inspection précisant les travaux à effectuer pour rendre conformes les installations, étude géotechnique, étude de faisabilité) et du suivi des travaux;
- Les intérêts sur le financement de développement et sur le financement intérimaire de la partie résiduelle du projet ayant couru pendant 48 mois au maximum;

- Les dépenses liées à l'adaptation de la SIR par les consortiums pour son implantation selon les conditions du site, les besoins spécifiques du projet et du suivi des travaux en usine et en chantier par les professionnels;
- Les coûts de construction liés à la partie résidentielle d'un projet, soit les coûts des travaux et les frais connexes liés à ceux-ci (main-d'œuvre, matériaux, acquisition technologique, matériel de contrôle) ainsi que les dépenses liées à l'aménagement standard du terrain;
- L'acquisition de mobilier standard pour les espaces communs lorsque le projet est de typologie « studio » et « 1 chambre à coucher et plus » avec services ou de typologie « chambre » (avec services ou sans service).

Dans le cas où ce n'est pas l'ensemble de la superficie d'un projet qui est visée par des logements abordables et les parties résidentielles qui y sont reliées, alors les coûts admissibles devront être calculés au prorata de la superficie dédiée aux logements abordables.

Les services destinés aux locataires ne sont pas financés par le sous-volet 3.2. Ces services sont payés par les occupants et les locataires ou subventionnés par le réseau de la santé et des services sociaux ou d'autres partenaires.

14.3.1.2 Coûts non admissibles

Les coûts suivants ne sont pas admissibles :

- Les coûts liés au développement de la SIR;
- Les dépenses liées à l'acquisition de mobilier ou d'appareils ménagers à être installés dans des logements autres que ceux de la typologie « chambre »;
- Les dépenses liées à l'acquisition de vaisselle, d'ustensiles, d'accessoires de cuisine et de literie, de produits de conciergerie et d'entretien;
- Les coûts de travaux liés à l'adaptation d'un logement;
- L'acquisition de mobilier standard pour les espaces communs;
- Les dépenses liées à la décontamination du terrain et du bâtiment;
- Les dépenses liées à la démolition d'un bâtiment;
- Les coûts des travaux permettant d'amener les services d'aqueduc et d'égout jusqu'au terrain;
- Les dépenses liées à des entrepreneurs inscrits au RENA.

14.3.2 Subvention de base

L'aide financière qui est octroyée par la Société prend la forme d'une subvention de base et, selon les particularités d'un projet, de subventions additionnelles. La subvention de base est calculée à partir du total du montant admissible par logement abordable, lequel est multiplié par un facteur de pondération municipal (entre 1 et 4) et par le taux de subvention applicable qui varie selon la durée de l'engagement du demandeur (entre 10 et 60 %).

Figure 4
Calcul de la subvention de base

$$\begin{array}{ccccccc} \text{Montant} & & & & & & \\ \text{admissible par} & & & & & & \\ \text{logement} & & & & & & \\ \text{abordable} & \times & \text{Facteur de} & \times & \text{Taux de} & = & \text{Subvention} \\ & & \text{pondération} & & \text{subvention} & & \text{de base} \\ & & \text{municipal} & & \text{applicable} & & \end{array}$$

Le montant admissible par logement abordable est établi à l'annexe 2. Il varie selon le nombre d'étages du bâtiment, le volet, le type d'occupation, la clientèle, la typologie du logement et la présence ou non de services offerts et d'espaces communs. Il est ajusté deux fois par année (juin et décembre), par la Société à partir des indices des prix de la construction de bâtiments, selon le type de bâtiment, de Statistique Canada. Il est rendu public par la Société par tous les moyens qu'elle juge appropriés, notamment sur son site Internet.

Le facteur de pondération municipal permet de tenir compte des surcoûts relatifs à la localisation géographique d'un projet.

Le taux de subvention applicable offert par la Société (voir le tableau 6) varie selon la durée (10, 15, 20, 25, 30 ou 35 ans) durant laquelle le demandeur choisit de s'engager à maintenir les loyers des logements du projet admissible conformes aux loyers maximaux comme prévu à la section 14.6.1.

Tableau 6
Taux de subvention applicable

Nombre d'années d'engagement	Taux de subvention applicable
10 ans	10 %
15 ans	20 %
20 ans	30 %
25 ans	40 %
30 ans	50 %
35 ans	60 %

En cas d'imprévus majeurs durant la réalisation du projet qui affectent sa viabilité financière, la Société se réserve le droit, avec l'accord du demandeur, de faire varier la durée de l'engagement afin de bonifier la subvention offerte au demandeur et ainsi rétablir la viabilité financière du projet. La Société pourra le faire uniquement si la durée de l'engagement du demandeur n'est pas déjà de 35 ans et si le taux d'aide maximal prévu à la section 14.3.7 n'a pas été atteint. Les exigences auxquelles le demandeur devra répondre seront ajustées en conséquence.

De plus, la durée de l'engagement pourra aussi être diminuée, à la demande du demandeur, et ce, seulement si les travaux de construction ne sont pas encore commencés et après analyse par la Société de la viabilité financière du projet. Les exigences auxquelles le demandeur devra répondre seront ajustées en conséquence.

La Société se réserve le droit, pour tous les types de demandeurs, de diminuer le montant de la subvention de base si la viabilité du projet est atteinte et de façon à respecter le taux d'aide prévu à la section 14.3.7 ainsi que les règles de cumul des aides financières publiques prévues à la section 14.3.8.

Si le projet est réalisé par tout autre personne, fiducie, société de personnes ou groupement de personnes, il peut atteindre un TRI maximal de 10 %. La Société se réserve également le droit de diminuer la subvention de base afin que le TRI maximal de 10 % ne soit pas dépassé.

14.3.3 Subventions additionnelles

14.3.3.1 Subvention additionnelle pour un projet réalisé dans une municipalité où les loyers maximaux sont trop bas pour en assurer la viabilité

Une subvention additionnelle est disponible pour un projet réalisé dans une municipalité visée à l'alinéa suivant, où les loyers maximaux sont trop bas pour viabiliser un projet lors de son exploitation. Pour obtenir cette subvention, le demandeur devra démontrer qu'il a fait des démarches raisonnables afin de compléter le financement de son projet et que celui-ci n'est pas viable uniquement avec la subvention de base prévue au Programme.

Cette subvention est calculée à partir du montant admissible par logement abordable, de la majoration de loyer reconnue, ainsi que du nombre de mensualités visées par l'engagement. La majoration de loyer reconnue est de 1,40 \$ par mètre carré pour les régions métropolitaines de recensement de Saguenay et de Trois-Rivières et de 1,50 \$ par mètre carré pour les municipalités rurales.

Cette subvention peut être cumulée avec les autres subventions additionnelles prévues au sous-volet 3.2. Toutefois, la Société se réserve le droit, pour tous les types de demandeurs, de ne pas octroyer en tout ou en partie cette subvention additionnelle, si la viabilité du projet est atteinte et de façon à respecter le taux d'aide prévu à la section 14.3.7 ainsi que les règles de cumul des aides financières publiques prévues à la section 14.3.8 et, pour tout autre personne, fiducie, société de personnes ou groupement de personnes légalement constitué, immatriculé au registre des entreprises du Québec, afin de ne pas dépasser un TRI maximal de 10 %.

14.3.3.2 Subvention additionnelle pour les mesures environnementales

Afin de permettre à un projet d'intégrer des mesures environnementales, une subvention additionnelle est offerte pour l'aménagement, les matériaux, les systèmes et les équipements qui surpassent les exigences techniques courantes exigées dans le cadre du Programme et mentionnées à la section 14.5.2.

Toute mesure dont la pertinence, dans un contexte de réalisation de logement, n'est pas démontrée, n'est pas admissible de même que les propositions à l'état de prototype ou qui présentent des risques à l'exploitation.

La plus-value environnementale des mesures doit être démontrée. Les mesures proposées doivent considérer le coût de conception, d'achat et d'installation, la performance, la provenance, la durabilité, l'entretien et les coûts d'exploitation.

Cette subvention couvre le surcoût lié à la conception et à l'intégration d'une ou de plusieurs mesures environnementales d'un projet, jusqu'à un maximum d'un montant équivalent à 15 % de la subvention de base de la Société.

Cette subvention peut être cumulée avec les autres subventions additionnelles prévues au sous-volet 3.2. Elle n'a pas pour objet de viabiliser un projet qui ne serait pas viable en l'absence de cette subvention additionnelle. De plus, la Société se réserve le droit, pour tous les types de demandeurs, de ne pas octroyer en tout ou en partie cette subvention additionnelle afin de respecter le taux d'aide prévu à la section 14.3.7 ainsi que les règles de cumul des aides financières publiques prévues à la section 14.3.8 et, pour tout autre personne, fiducie, société

de personnes ou groupement de personnes légalement constitué, immatriculés au registre des entreprises du Québec, afin de ne pas dépasser un TRI maximal de 10 %.

14.3.3.3 Subvention additionnelle pour la réalisation d'un projet lorsque le prix d'acquisition d'un terrain est élevé

Une subvention additionnelle est disponible pour un projet lorsque le prix d'acquisition d'un terrain est élevé.

Pour obtenir cette subvention additionnelle, le demandeur doit démontrer à la Société que :

- Il a fait des démarches raisonnables afin de compléter le financement de son projet et celui-ci n'est pas viable uniquement avec la subvention de base prévue au Programme;
- Son projet fait un usage optimal du terrain en fonction du zonage et de la réglementation en vigueur. Pour ce faire, le demandeur devra fournir un avis signé par un architecte attestant que le projet envisagé aura une superficie équivalente à au moins 90 % de la superficie constructible permise par le zonage et la réglementation en vigueur;
- Le prix d'acquisition du terrain correspond à plus de 15 % du coût total du projet.

Le demandeur doit également faire produire un rapport d'évaluation répondant aux normes de l'Ordre des évaluateurs agréés, pour le compte de la Société, établissant la valeur marchande du terrain. La Société doit être considérée comme étant le destinataire du rapport d'évaluation et celui-ci devra lui être transmis . Ce rapport pourra être questionné par la Société suivant sa réception.

La subvention additionnelle offerte est calculée à partir de la portion du prix du terrain dépassant 15 % du coût total du projet, et ce, jusqu'à un maximum de 30 % du coût total d'un projet, multiplié par le rapport entre la superficie dédiée aux logements abordables et aux parties résidentielles qui y sont reliées et la superficie totale du projet, selon la formule suivante :

Figure 5
Calcul de la subvention additionnelle pour la réalisation d'un projet lorsque le prix d'acquisition d'un terrain est élevé

Portion du prix du terrain dépassant 15 % du coût total du projet	÷	2	÷	1.4	x	% de la superficie dédiée aux logements abordables et aux parties résidentielles reliées à ceux-ci sur la superficie totale du projet
---	---	---	---	-----	---	---

Le prix du terrain utilisé pour faire le calcul de la subvention est le moindre entre le prix d'acquisition réel et le prix établi au rapport d'évaluation (valeur marchande).

Cette subvention peut être cumulée avec les autres subventions additionnelles prévues au sous-volet 3.2. Toutefois, la Société se réserve le droit, pour tous les types de demandeurs, de ne pas octroyer en tout ou en partie cette subvention additionnelle, si la viabilité du projet est atteinte et

afin de respecter le taux d'aide prévu à la section 14.3.7 ainsi que les règles de cumul des aides financières publiques prévues à la section 14.3.8 et, pour tout autre personne, fiducie, société de personnes ou groupement de personnes légalement constitué, immatriculés au registre des entreprises du Québec, afin de ne pas dépasser un TRI maximal de 10 %.

14.3.4 Versement

La subvention totale de la Société, incluant la subvention de base prévue à la section 14.3.2 et les subventions additionnelles prévues à la section 14.3.3, le cas échéant, sont versées par la Société au demandeur selon les modalités suivantes :

Tableau 7
Versement de la subvention

Versement	Subvention
1 ^{er} versement	10 % à la signature de la convention de réalisation et d'exploitation et après la signature et la publication de l'hypothèque immobilière en faveur de la Société;
2 ^e versement	40 % lorsque les travaux débutent en usine;
3 ^e versement	25 % lors de la livraison de la totalité des systèmes hautement préfabriqués sur le chantier;
4 ^e versement	20 % lorsque 100 % des travaux sont réalisés, sur réception du certificat d'achèvement substantiel des travaux. La Société se réserve le droit, au besoin, d'exiger des pièces probantes additionnelles pour s'assurer de l'état d'avancement du chantier;
5 ^e versement	Le solde sur réception du certificat de fin de travaux et de l'état audité des coûts définitifs.

Même si la subvention totale de la Société est versée lors de la réalisation du projet, elle est gagnée sur la durée de l'engagement, soit 10, 15, 20, 25, 30 ou 35 ans, dans la mesure où le demandeur respecte les conditions prévues dans la convention de réalisation et d'exploitation conclue avec la Société. Ainsi, en cas de non-respect de celles-ci ou d'aliénation de l'immeuble durant les cinq premières années d'engagement, le demandeur devra rembourser l'entièreté de la subvention reçue de la Société, selon les modalités prévues à la convention de réalisation et d'exploitation. En cas de non-respect de la convention au-delà des cinq premières années d'engagement, le demandeur devra rembourser la part non gagnée de la subvention pour le nombre d'années restant à l'engagement. Nonobstant ce qui précède, la Société se réserve le droit d'autoriser l'aliénation d'un immeuble sans exiger le remboursement de la subvention si l'acquéreur s'engage à respecter les conditions prévues à une convention de réalisation et d'exploitation à conclure avec la Société. Le cas échéant, l'acquéreur devra signer une convention de réalisation et d'exploitation avec la Société selon les mêmes conditions initialement prévues avec le demandeur.

14.3.5 Contributions aux projets

14.3.5.1 Contribution municipale

Une contribution municipale de base est exigée. Elle doit équivaloir à un minimum de 40 % de la subvention de base de la Société, ce qui représente une contribution d'environ 20 % du coût total du projet. Elle peut prendre la forme d'un don de terrain ou de bâtiment par la municipalité, d'une contribution monétaire, de travaux d'infrastructures réalisés sur l'immeuble du projet ou d'un crédit de taxes. Plusieurs formes de contributions peuvent être combinées.

Si la contribution municipale est un don de terrain, ce dernier doit être situé dans le périmètre d'urbanisation de la municipalité et être prêt à construire (terrain non contaminé et sans bâtiment existant), les travaux civils doivent avoir été réalisés (aqueduc, pluvial et sanitaire) jusqu'au terrain ou doivent l'être, aux frais de la municipalité, avant le début de la construction.

Si le projet reçoit une contribution privée, autre que la contribution du demandeur prévue à la section 14.3.5.2, provenant notamment d'un organisme de charité, d'une entreprise privée, d'une collecte de fonds auprès des citoyens, la contribution municipale de base pourra être diminuée du montant de cette contribution privée.

De plus, si le projet reçoit une contribution gouvernementale, autre que la subvention de la Société prévue aux sections 14.3.2 et 14.3.3, la contribution municipale de base pourra être diminuée du montant de cette contribution gouvernementale.

Dans le cas où le projet reçoit une subvention additionnelle pour sa réalisation lorsque le prix d'acquisition d'un terrain est élevé, la municipalité doit verser une contribution additionnelle à sa contribution de base qui est équivalente à 40 % de la subvention additionnelle octroyée par la Société.

Aucune contribution municipale n'est exigée pour les projets de logements d'urgence et de transition destinés aux personnes victimes de violence.

14.3.5.2 Contribution du demandeur

Une contribution minimale de 20 % du coût total du projet est exigée de la part du demandeur.

Pour tout autre personne, fiducie, société de personnes ou groupement de personnes légalement constitué, immatriculés au registre des entreprises du Québec, sur la contribution minimale exigée au premier alinéa, 5 % du coût total du projet devra être versé à titre de mise de fonds au projet, sous forme de contribution monétaire ou de terrain. Cette mise de fonds ne doit pas provenir d'un prêt garanti par une entité gouvernementale. La mise de fonds exigée du promoteur pourrait être augmentée par la Société à plus de 5 % afin que le projet atteigne un TRI maximal de 10 %.

14.3.6 Programme complémentaire des municipalités

Toute municipalité peut préparer et adopter par règlement un programme complémentaire au présent sous-volet et, à cette fin, accorder une aide financière.

Conformément à l'article 3.1.1 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, le programme de la municipalité doit être approuvé par la Société.

14.3.7 Taux d'aide

La subvention maximale octroyée par la Société pour un projet varie selon le demandeur. Pour une coopérative, un organisme sans but lucratif, un office d'habitation ou un établissement

d'enseignement postsecondaire sans but lucratif, elle ne peut pas dépasser un taux d'aide maximum de 80 % du coût total du projet, sauf dans les cas spécifiques décrits à l'alinéa suivant.

Dans les cas spécifiques suivants, ce taux peut atteindre :

- 90 % du coût total pour un projet visant une clientèle autochtone, laquelle doit être titulaire du statut indien, en vertu de la *Loi sur les Indiens* (L.R.C. 1985, c. I-5);
- 100 % du coût total d'un projet constitué de logements d'urgence et de logements de transition, mais pour ces derniers, uniquement s'ils sont destinés à des personnes victimes de violence ou des personnes en situation d'itinérance ou à risque de le devenir;
- 100 % du coût total pour un projet financé dans le cadre d'une entente conclue avec le gouvernement du Canada visant la création de logements.

Pour tout autre personne, fiducie, société de personnes ou groupement de personnes légalement constitué, immatriculés au registre des entreprises du Québec, la subvention maximale octroyée par la Société pour un projet ne peut pas dépasser un taux d'aide maximum de 50 % du coût total du projet, sauf dans le cas où la durée de l'engagement du demandeur est de 35 ans. Dans un tel cas, le taux d'aide peut atteindre un maximum de 60 % du coût total du projet. La Société se réserve le droit de réduire le montant de la subvention offerte dans le cadre du Programme, si la viabilité du projet est atteinte et afin de respecter le taux d'aide autorisé et les règles de cumul des aides financières publiques prévues à la section 14.3.8 et, pour tout autre personne, fiducie, société de personnes ou groupement de personnes légalement constitué, immatriculés au registre des entreprises du Québec, afin de ne pas dépasser un TRI maximal de 10 %.

14.3.8 Cumul des aides financières publiques

Le cumul des aides financières publiques versées pour la réalisation d'un projet varie selon le demandeur. Pour une coopérative, un organisme sans but lucratif, un office d'habitation ou un établissement d'enseignement postsecondaire sans but lucratif, le cumul des aides financières publiques ne peut dépasser 80 % du coût total du projet, sauf dans les cas spécifiques décrits à l'alinéa suivant.

Dans les cas spécifiques suivants, ce taux peut atteindre :

- 90 % du coût total pour un projet visant une clientèle autochtone, laquelle doit être titulaire du statut indien, en vertu de la *Loi sur les Indiens*;
- 100 % du coût total d'un projet constitué de logements d'urgence et de logements de transition, mais pour ces derniers, uniquement s'ils sont destinés à des personnes victimes de violence ou des personnes en situation d'itinérance ou à risque de le devenir;
- 100 % du coût total pour un projet financé dans le cadre d'une entente conclue avec le gouvernement du Canada visant la création de logements, et;
- 100 % du coût total du projet pour une coopérative, un organisme sans but lucratif, un office d'habitation ou un établissement d'enseignement postsecondaire sans but lucratif, lorsque la contribution minimale du demandeur, exigée à la section 14.3.5.2, fait l'objet d'un prêt ou d'une garantie de prêt provenant directement ou indirectement des programmes de la Société, d'autres ministères ou organismes gouvernementaux (fédéraux et provinciaux), de leurs sociétés d'État et des entités municipales qui ne sont pas directement bénéficiaires du Programme.

Pour tout autre personne, fiducie, société de personnes ou groupement de personnes légalement constitué, immatriculés au registre des entreprises du Québec, le taux de cumul des

aides financières publiques ne peut pas dépasser 50 % du coût total du projet, sauf dans les cas spécifiques décrits à l'alinéa suivant.

Dans les cas spécifiques suivants, si la période d'engagement du demandeur est de 35 ans, le taux peut :

- Atteindre 60 % du coût total du projet;
- Être augmenté d'un pourcentage correspondant au pourcentage du montant du prêt provenant du gouvernement fédéral ou du prêt garanti par rapport au coût total du projet, lorsque le projet fait l'objet d'un prêt provenant du gouvernement fédéral ou d'une garantie de prêt provenant directement ou indirectement des programmes de la Société, d'autres ministères ou organismes gouvernementaux (fédéraux et provinciaux), de leurs sociétés d'État et des entités municipales qui ne sont pas directement bénéficiaires du Programme, à partir des cumuls prévus au programme, incluant le cas spécifique prévu au point précédent, jusqu'à un maximum de 95 % du coût total du projet.

Nonobstant ce qui précède, pour tous les demandeurs, dans le cas d'un engagement d'une durée de 35 ans, lorsque la contribution municipale est versée sous forme de crédits des taxes, le cumul d'aide financière publique peut être augmenté d'un pourcentage correspondant au pourcentage du crédit de taxes par rapport au coût total de réalisation du projet, à partir des cumuls prévus au programme, incluant ceux pour les cas spécifiques.

Aux fins du calcul du cumul des aides financières publiques, les subventions, les prêts, les garanties de prêts et les crédits d'impôt sont comptabilisés à 100 % de leur valeur. De plus, lorsque l'immeuble sur lequel le projet sera réalisé a été acquis auprès d'un ministère, d'un organisme gouvernemental (fédéral et provincial), d'une société d'État ou d'une entité municipale à un coût inférieur à sa juste valeur marchande, la différence entre celle-ci et le coût d'acquisition réel de l'immeuble est considérée comme une contribution publique aux fins du calcul du cumul des aides financières publiques.

14.4 Convention de réalisation et d'exploitation

Une convention de réalisation et d'exploitation doit être conclue entre la Société et le demandeur avant le commencement des travaux. Celle-ci définit les droits et les obligations du demandeur qui découlent du Programme et sera de la durée de l'engagement choisi par le demandeur.

Elle doit prévoir notamment :

- Les modalités financières et administratives du Programme, telles que les conditions de versement de l'aide financière;
- Les cas de défaut du demandeur et les recours de la Société;
- Les loyers à respecter après la réalisation du projet;
- L'obligation de respecter tout règlement édicté en vertu des paragraphes *g.1 et k* de l'article 86 de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec*, le cas échéant;
- L'obligation de respecter les conditions générales relatives à la gestion du projet, en ce qui a trait notamment aux conditions de location des logements réalisés dans le cadre du Programme et de la sélection des locataires;
- Les services pouvant être offerts aux locataires par le demandeur, le cas échéant;
- L'obligation que l'immeuble fasse l'objet d'une garantie hypothécaire en faveur de la Société;

- L'obligation d'être membre d'une fédération, d'un regroupement ou d'une association nationale en habitation (uniquement pour les organismes à but non lucratif, les coopératives et les offices d'habitation);
- L'interdiction de faire affaire avec des entrepreneurs inscrits au RENA;
- L'obligation, pour les offices d'habitation, en tant qu'organismes assujettis à la *Loi sur les cités et villes* (chapitre C-19), et les établissements d'enseignement postsecondaires, en tant qu'organismes assujettis à la *Loi sur les contrats des organismes publics* (chapitre C-65.1) de demander une dérogation, à l'autorité compétente en la matière, de recourir à la procédure d'appel d'offres public;
- L'obligation de s'engager à implanter un programme d'accès à l'égalité conforme à la Charte des droits et libertés de la personne (chapitre C-12) lorsqu'exigé en vertu de la section 14.5.4 du Programme, le cas échéant;
- Le droit, pour la Société, d'inspecter le projet durant sa construction et son exploitation et d'exiger un rapport de suivi des actions entreprises pour corriger les problèmes relevés lors de celle-ci;
- L'obligation de transmettre une résolution par laquelle le demandeur s'engage à obtenir et à transmettre à la Société, au cours de l'année suivant la date de prise de possession réelle du projet, le certificat de conformité délivré en vertu du Règlement sur la certification de résidences privées pour aînés ou de tout règlement le remplaçant et à maintenir cette certification valide durant toute la durée de la Convention, dans le cas où le projet s'adresse à une clientèle de personnes âgées en légère perte d'autonomie;
- Les modalités de contrôle et de reddition de comptes prévues à la section 14.7 du Programme;
- L'obligation de se conformer en tout point au cadre normatif du Programme.

14.5 Exigences à la réalisation d'un projet

14.5.1 Conformité des travaux

Les projets de construction doivent être conformes au Code de construction (chapitre B-1.1, r. 2) ou, pour ceux qui sont exemptés de s'y conformer, aux normes de construction adoptées par la municipalité où se construit le projet.

Les travaux doivent être réalisés par un entrepreneur dûment licencié de la Régie du bâtiment du Québec. De plus, la licence de cet entrepreneur ne doit pas être restreinte aux fins de l'obtention d'un contrat public, et cet entrepreneur ne doit pas être inscrit au RENA ni accorder de sous-traitance à une entreprise dont la licence est restreinte ou qui est inscrite au RENA.

Les projets de résidences pour aînés doivent faire l'objet d'une attestation d'un professionnel, tel un architecte ou un ingénieur, confirmant que le bâtiment ou la partie du bâtiment qui abritera la résidence est conforme aux normes applicables aux résidences privées pour aînés prévues au Code de sécurité (chapitre B-1.1, r. 3).

14.5.2 Exigences techniques

Les travaux pour chaque projet doivent répondre aux exigences techniques du Cahier des charges de construction particulier établi entre l'organisme et le consortium, en plus des exigences techniques déterminées par la Société selon l'engagement du demandeur. Ces

exigences techniques doivent être considérées pour le développement des SIR. Elles concernent notamment les aménagements, les systèmes et les matériaux à utiliser.

De plus, trois exigences techniques sont obligatoires pour tous les projets de rénovation lors d'un achat, lorsqu'applicable et les projets de construction neuve, soient :

1. Les bâtiments doivent avoir un accès sans obstacle et un parcours sans obstacle de la rue jusqu'à l'intérieur du bâtiment;
2. Les bâtiments du projet doivent respecter minimalement les exigences techniques du programme Novoclimat, ou de tout programme le remplaçant, et obtenir l'homologation pour ceux qui y sont admissibles, lorsque c'est possible, sauf ceux visant les personnes victimes de violence. Nonobstant ce qui précède, l'alternative suivante peut être autorisée par la Société : la performance énergétique prévue (consommation et coûts) du bâtiment doit être supérieure d'au moins 10 % à celle d'un bâtiment identique qui respecterait les exigences minimales applicables du *Code de construction du Québec* (chapitres I ou I.1, selon la taille de chaque bâtiment proposé);
3. Les bâtiments doivent être principalement alimentés par une source d'énergie renouvelable (électricité, biomasse, éolienne ou solaire)¹⁶.

14.5.3 Contrat

Le mode de réalisation conception construction est applicable et consiste à confier à une entreprise ou à un groupement d'entreprises la préparation des plans et devis et la construction du multilogements hautement préfabriqué, ainsi que son intégration sur le site. À cette fin, un contrat conception construction (CC) de gré à gré est prévu entre le demandeur et le consortium.

Les prix et les échéanciers établis lors de l'approbation de la solution immobilière de référence (SIR) de chaque consortium serviront de base aux échanges entre la Société, à titre de facilitateur, le consortium et le demandeur afin d'établir pour le projet :

- les adaptations à apporter à la solution immobilière de référence;
- le prix de la proposition ventilée, c'est-à-dire les coûts d'adaptation de la SIR aux spécificités du terrain et aux besoins des demandeurs et de construction, et ce, pour les adaptations à la SIR et tous les autres travaux requis;
- l'échéancier du projet;
- les mesures d'atténuation des risques pour les parties; et
- les mesures d'optimisation budgétaires envisagées.

Le modèle de contrat CC pourra être ajusté par le consortium participant et le demandeur admissible concerné pour refléter les modalités commerciales convenues à l'étape du maillage, pour autant que les modalités de l'entente-cadre intervenue entre la Société et le consortium participant tel que mentionné à la section 13.3.1 soit respectées.

Le demandeur qui est un office d'habitation, en tant qu'organisme assujéti à la *Loi sur les cités et villes* ou le demandeur qui est un établissement d'enseignement postsecondaire, en tant qu'organisme assujéti à la *Loi sur les contrats des organismes publics* (chapitre C-65.1), devra demander une dérogation à l'autorité compétente en la matière afin de pouvoir signer un contrat

¹⁶ Les projets qui ne peuvent être reliés au réseau électrique principal d'Hydro-Québec sont exemptés de cette exigence. Ils sont notamment situés dans la municipalité des Îles-de-la-Madeleine et au Nord-du-Québec.

de conception construction de gré à gré avec le consortium avec lequel il aura été maillé par la Société.

Les autres demandeurs, soit une coopérative, un organisme à but non lucratif et tout autre personne, fiducie, société de personnes ou groupement de personnes, lesquels doivent être légalement constitués et immatriculés au registre des entreprises du Québec, n'ont pas l'obligation de procéder par appels d'offres publics et pourront signer un contrat de conception-construction de gré à gré avec le consortium avec lequel ils auront été maillés par la Société.

Aussi, au plus tard dans les 12 mois suivants la réception de la lettre de sélection, le demandeur devra avoir conclu le contrat de conception construction avec le consortium avec lequel il aura été maillé par la Société comme prévu à la section 14.2.3 pour maintenir son admissibilité au programme.

14.5.4 Programme d'accès à l'égalité

Un demandeur qui est tout autre personne, fiducie, société de personnes ou groupement de personnes, lesquels doivent être légalement constitués et immatriculés au registre des entreprises du Québec, doit s'engager à implanter un programme d'accès à l'égalité conforme à la Charte des droits et libertés de la personne, si les deux conditions suivantes sont remplies :

- Il compte plus de 100 employés;
- La subvention versée par la Société pour le projet s'élève à 100 000 \$ et plus.

14.6 Exigences à l'exploitation d'un projet

14.6.1 Loyer après réalisation du projet

Les loyers fixés lors des cinq premières années d'exploitation du projet doivent être égaux ou inférieurs aux loyers maximums établis par la Société. Le loyer fixé lors de la première année d'exploitation sert de loyer de référence à partir duquel, pour les quatre années suivantes, il peut être ajusté annuellement selon les augmentations suggérées par le Tribunal administratif du logement pourvu que le loyer maximum reconnu par la Société soit respecté. Pour les années subséquentes, le loyer peut être ajusté en respect des règles de fixation de loyer.

Le tableau des loyers maximaux, par typologie et par secteur géographique est ajusté annuellement à partir de l'indice des prix à la consommation et des indices des prix de la construction de bâtiments, selon le type de bâtiment, de Statistique Canada. Il est rendu public par la Société par tous les moyens qu'elle juge appropriés. Cette section ne s'applique pas aux logements d'urgence, aux unités de répit et aux logements destinés aux personnes victimes de violence.

Nonobstant ce qui précède, dans le cas d'un engagement d'une durée de 35 ans, si :

- le demandeur a fait des démarches raisonnables afin d'optimiser le montage financier de son projet, de compléter son financement avec les différentes sources de financement disponibles et que celui-ci n'est toujours pas viable, c'est-à-dire qu'il n'a pas les ressources financières suffisantes (financement et revenus d'exploitation) pour couvrir l'ensemble des dépenses actuelles et futures du projet (coûts de réalisation et dépenses d'exploitation, incluant une contribution à la réserve générale ou au fonds de prévoyance);

- le projet est viable financièrement sur une période de 10 ans, mais manque de rentabilité financière à court terme, c'est-à-dire que des pertes financières peuvent être constatées au cours des cinq premières années d'exploitation, et;
- le taux d'intérêt du prêt hypothécaire nécessaire à la réalisation du projet est plus élevé que le taux d'intérêt sur 35 ans, estimé par la Société¹⁷, soit 4 %;

les loyers fixés durant ses cinq premières années d'exploitation peuvent être majorés d'un maximum ne dépassant pas la formule suivante pour assurer la viabilité du projet :

Figure 6
Calcul de la majoration de loyer
Loyer maximum ÷ 106 x 120

Si le taux d'intérêt du prêt hypothécaire est inférieur au taux d'intérêt estimé sur 35 ans (4 %), la Société peut aussi autoriser que les loyers soient majorés selon cette formule. Toutefois, dans ce cas un maximum de 20 % des logements sur l'ensemble des logements réalisés dans le cadre du Programme pourra bénéficier d'une majoration de loyer autorisée par la Société. Les autres critères prévus à l'alinéa précédent s'appliquent.

Pour tout autre personne, fiducie, société de personnes ou groupement de personnes légalement constitué, immatriculés au registre des entreprises du Québec, cette majoration ne peut pas avoir pour effet de dépasser le TRI de 10 % pour le projet.

Durant cette période, les loyers ne pourront pas être ajustés tant et aussi longtemps que les loyers n'auront pas retrouvé l'abordabilité du Programme. Au terme de cette période, lors de la 6^e année d'exploitation, les loyers devront avoir retrouvé l'abordabilité du Programme selon les maximums prévus au tableau des loyers maximaux.

14.6.2 Assurances

Le demandeur doit détenir une protection d'assurance couvrant la reconstruction du bâtiment, la perte de revenu de loyer en cas de réclamation, les bris de machines, la responsabilité civile générale, les protections pour inondations ainsi que le refoulement d'égout et une assurance chantier.

14.6.3 Hypothèque

Pour s'assurer du respect des conditions assumées par le demandeur aux termes du Programme et de la convention de réalisation et d'exploitation, la Société exige de ce dernier une garantie hypothécaire immobilière affectant le projet, dûment publiée, pour une durée équivalente à la durée de cette convention. Cette garantie hypothécaire est d'un montant équivalent à la subvention octroyée par la Société pour la réalisation du projet. Elle doit être de premier (1^{er}) ou de deuxième (2^e) rang, selon le cas.

¹⁷ Le taux d'intérêt de la Société estimé sur 35 ans est établi par la Société en se basant sur les indices de référence avec les prêteurs agréés et les hypothèses de rendement des obligations élaborées par le ministère des Finances à partir desquels des analyses statistiques ont été effectuées pour déterminer des corrélations et déterminer un indice de référence hypothécaire.

14.6.4 Saine gestion immobilière

Tous les projets doivent prévoir un plan de remplacement des immobilisations et le transmettre à la Société.

14.6.5 Avis de disponibilité des logements à la location

Lorsqu'un logement abordable est mis en location, le demandeur doit publier un avis de disponibilité. Cet avis doit indiquer :

- Le nombre de logements disponibles;
- Les critères d'admissibilité à la location du logement disponible;
- Le loyer demandé;
- Les services offerts par le locateur, le cas échéant;
- Les modalités de présentation d'une demande.

L'avis doit également contenir une mention selon laquelle le locateur n'exercera aucune discrimination contraire à la Charte des droits et libertés de la personne (chapitre C-12) dans l'attribution du logement.

Le demandeur devra s'assurer qu'aucune discrimination contraire à la Charte des droits et libertés de la personne ne sera faite dans l'attribution d'un logement. Malgré l'article 20 de ladite Charte, aucune distinction, exclusion ou préférence fondée sur la confession religieuse ou l'absence de confession ne sera permise.

14.6.6 Admissibilité d'un ménage

À la location d'un logement abordable, le ménage doit remplir le formulaire de déclaration attestant que ses revenus ne dépassent pas les seuils maximaux établis par la Société et le remettre au demandeur. Le demandeur peut alors lui attribuer un logement.

Au moment de la reconduction d'un bail, le ménage devra confirmer à la Société ou à un tiers qu'elle mandatera que la composition de son ménage est demeurée inchangée et que ses revenus sont toujours inférieurs aux seuils établis, et ce, en lui transmettant les preuves de revenus de chaque membre de celui-ci. La Société pourra rémunérer un tiers pour faire cette validation.

14.7 Reddition de comptes et suivi de l'aide financière

En fonction du nombre d'années d'engagement du demandeur, celui-ci devra répondre aux exigences de suivi, contrôle et reddition de comptes en transmettant à la Société les informations indiquées au tableau suivant :

Tableau 8

Contrôle et reddition de comptes exigés selon le nombre d'années d'engagement

Nombre d'années d'engagement	Contrôle et reddition de comptes exigés
20 ans et moins	• Dans les trois mois suivant la fin de l'année financière du demandeur, une attestation annuelle validée par un professionnel ou tout autre document permettant à la Société de vérifier l'abordabilité des loyers; • Au plus tard six mois après la date où seront connus définitivement les montants nets de TPS et de TVQ et, le cas échéant, de la ristourne due sur les coûts de réalisation, un état audité des coûts définitifs; • Les données servant à la reddition de comptes et à l'évaluation du Programme prévues à la section 15.
Plus de 20 ans	• Exigences de 20 ans et moins et : • Dans les trois mois suivant la fin de l'année financière du demandeur, un état financier annuel audité selon la forme exigée; • Les montants contenus dans la réserve générale ou le fonds de prévoyance, s'il s'agit d'une copropriété divise; • Réaliser un bilan de santé de l'immeuble tous les cinq ans; • Réaliser une planification quinquennale des travaux d'entretien et de préservation de l'immeuble et un état de réalisation annuel des travaux liés à cette planification.

À la demande de la Société, fournir tout autre document et tout renseignement que cette dernière peut raisonnablement exiger en rapport avec sa contribution financière à la réalisation du projet.

Partie IV – Dispositions du volet 4

15. Volet 4 – Projets d’habitation par les développeurs qualifiés pour des ménages à revenu faible ou modeste.

15.1 Admissibilité des demandeurs

15.1.1 Demandeur admissible

Le demandeur admissible doit exercer des activités en lien avec le développement, la construction ou l’exploitation de projets immobiliers et être, soit :

- Une coopérative;
- Un organisme à but non lucratif;
- Un office d’habitation;
- Tout autre personne, fiducie, société de personnes ou groupement de personnes, lesquels doivent être légalement constitués et immatriculés au registre des entreprises du Québec; ou
- Un établissement d’enseignement postsecondaire reconnu par le gouvernement du Québec;

Un demandeur admissible peut aussi s’adjoindre les services de différents partenaires immobiliers dans la réalisation et la gestion du ou des projets qui feront l’objet d’une demande d’aide financière en vertu du présent volet.

Pour être admissibles, un demandeur, ses administrateurs et ses partenaires immobiliers, le cas échéant, doivent aussi :

- Détenir une expérience minimale de 10 ans en développement, en construction et en exploitation de projets immobiliers et avoir développé, construit ou exploité un minimum de trois projets immobiliers d’au moins six logements chacun. Cette expérience peut être cumulée par les dirigeants et les administrateurs de l’entité et/ou ses partenaires immobiliers, le cas échéant;
- Avoir la capacité financière pour réaliser des projets;
- Transmettre à la Société une attestation valide de Revenu Québec;
- Ne pas avoir été condamné pour une infraction criminelle au cours des dix (10) dernières années;
- Ne pas faire l’objet d’un recours judiciaire intenté par Revenu Québec;
- Ne pas être inscrit au registre des entreprises non admissibles aux contrats publics (RENA), incluant ses sous-traitants;
- Avoir une attestation d’application d’un programme de francisation ou un certificat de francisation, si applicable;
- Ne pas être inscrit à la Liste des entreprises non conformes au processus de francisation établi par l’Office québécois de la langue française (OQFL);
- Ne pas être une personne liée au sens de la Loi sur les impôts à une personne ne répondant pas aux troisième à neuvième puces précédentes.

Pour être admissible et maintenir son admissibilité au volet 4, tout demandeur doit s'engager à ce qu'aucune discrimination contraire à la Charte des droits et libertés de la personne (chapitre C-12) ne soit faite dans l'attribution d'un logement. Malgré l'article 20 de ladite Charte, aucune distinction, exclusion ou préférence fondée sur la confession religieuse ou l'absence de confession ne sera permise.

15.1.2 Demandeur non admissible

Un demandeur n'est pas admissible au volet 4 si :

- Il est une personne physique;
- Il a fait défaut, au cours des cinq (5) années précédant la demande d'aide financière, de respecter ses obligations en lien avec l'octroi d'une aide financière antérieure par la Société, et ce, après avoir dûment été mis en demeure par celle-ci;
- Il est un « établissement public », un « établissement privé conventionné » ou une « ressource intermédiaire » au sens de la Loi sur la gouvernance du système de santé et des services sociaux (RLRQ, chapitre G-1.021) ou de la Loi sur les services de santé et les services sociaux pour les Inuit et les Naskapis (RLRQ, chapitre S-4.2). Toutefois, si le demandeur exploite également une résidence privée pour aînés au sens des articles 346.0.1 ou 557, respectivement de chacune de ces lois, alors dans ce cas, il n'est admissible qu'à titre d'exploitant d'une telle résidence.

De plus, la Société pourrait rendre inadmissible un demandeur qui ne répondrait pas avec satisfaction aux exigences élevées d'intégrité auxquelles le public est en droit de s'attendre.

15.2 Admissibilité des projets

15.2.1 Projet admissible

Pour être admissible, le projet doit :

- Viser la réalisation des objectifs du Programme par l'une ou plusieurs des interventions suivantes, soit :
 - La construction d'une partie de bâtiment, d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments situés à proximité les uns des autres;
 - La rénovation d'une partie de bâtiment, d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments existant lors d'un achat. Dans ce cas, le contrat d'achat doit avoir été conclu au maximum cinq ans avant le dépôt de la demande d'aide financière à la Société prévu à la section 6.1. Pour un projet réalisé en mode clés en main, une offre d'acquisition préliminaire du bâtiment doit être déposée au moment du dépôt de la demande d'aide financière à la Société;
- Être réalisé dans un immeuble ou un ensemble immobilier, propriété de façon perpétuelle du demandeur, sauf s'il s'agit d'un projet réalisé en mode clés en main, auquel cas, le demandeur devra en devenir propriétaire perpétuel lors de la signature de l'acte de vente par l'entrepreneur, après la réalisation du projet. Par ailleurs, le projet peut :
 - Faire l'objet d'une emphytéose en faveur du demandeur pourvu que celle-ci soit pour une durée minimale de 50 ans;
 - Être détenu en copropriété divise;

- Respecter les lois et les règlements en vigueur au Québec, notamment la *Loi sur la qualité de l'environnement* (chapitre Q-2), la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (chapitre P-41.1), ainsi que le *Règlement concernant la mise en œuvre provisoire des modifications apportées par le chapitre 7 des lois de 2021 en matière de gestion des risques liés aux inondations* (chapitre Q-2, r. 32.2);
- Respecter les superficies minimales des logements indiquées au tableau 9;
- S'adresser à des ménages à revenu faible ou modeste qui correspondent à l'une ou plusieurs des clientèles visées à la section 15.3.

Tableau 9
Superficies minimales des logements

Typologie de logement	Superficie minimale (en m ²)
Chambre temporaire et permanente	8
Studio	20
Logement de 1 chambre à coucher	30
Logement de 2 chambres à coucher	35
Logement de 3 chambres à coucher	40
Logement de 4 chambres à coucher	45
Logement de 5 chambres à coucher	50

En outre, un projet peut prévoir :

- Une partie non résidentielle, pourvu que celle-ci ne dépasse pas 30 % de la superficie d'un projet. L'usage de celle-ci devra être réservé aux activités du demandeur ou encore à la réalisation d'activités dont pourraient bénéficier les locataires de l'immeuble, telles qu'un dépanneur, une épicerie, un salon de coiffure ou une pharmacie. Tout autre type de commerce devra être approuvé préalablement par la Société. Le cas échéant, elle doit en informer le Secrétariat du Conseil du trésor.
Nonobstant ce qui précède, la Société peut accepter une partie non résidentielle qui dépasse 30 % de la superficie d'un projet jusqu'à un maximum de 50 % de celle-ci. Le cas échéant, une autorisation du Conseil du trésor est requise;
- Des espaces communs pour les projets visant des personnes âgées en légère perte d'autonomie, des étudiants ou des maisons de chambres. Nonobstant ce qui précède, des espaces de rangement individuels dans un local commun sont permis pour tous les types de clientèle. De plus, une buanderie communautaire doit être aménagée lorsqu'il y a des chambres seules ou des studios ou des logements qui ne disposent pas de l'espace pour un ensemble laveuse-sécheuse.

15.2.2 Projet non admissible

Est inadmissible le projet réalisé sur un immeuble qui :

- Est situé sur une réserve indienne;

- Fait l'objet, avant l'approbation du projet, d'une procédure remettant en cause le droit de propriété sur cet immeuble, sauf si l'acquisition de l'immeuble par le demandeur met fin à cette procédure;
- Est détenu en copropriété indivise;
- Fait ou a fait l'objet d'une aide financière pour la réalisation d'un projet en vertu du programme ACL ou du Programme visant le financement des programmes municipaux d'habitation de la Ville de Montréal, sauf si le projet auquel le bâtiment ou la partie de bâtiment est lié vise la création de logements adjacents. Dans ce cas, le projet réalisé précédemment doit être viable financièrement;
- Fait ou a fait l'objet d'une aide financière d'une initiative publique et privée en matière d'habitation dans le cadre de toute entente conclue entre un ministère ou un organisme du gouvernement du Québec et un tiers pour la réalisation de logements abordables d'habitation, à l'exception de l'aide financière découlant d'une entente entre la Société canadienne d'hypothèques et de logement et le gouvernement du Québec concernant l'initiative pour la création rapide de logements;
- Fait ou a fait l'objet d'une aide financière pour sa construction ou sa rénovation en vertu d'un programme du gouvernement du Canada ou du gouvernement du Québec, sauf si :
 - L'aide financière est versée dans le cadre d'un programme nécessaire au financement d'un projet en réalisation;
 - Le projet sur lequel est situé le bâtiment ou la partie de bâtiment consiste en la création de logements adjacents ou situés dans une partie non résidentielle et qu'il offre, selon la Société, une garantie pécuniaire suffisante.

15.3 Admissibilité des ménages et des clientèles

Pour être admissible à la location d'un logement réalisé dans le cadre du présent volet, un ménage doit être à revenu faible ou modeste. Il doit aussi correspondre à l'une des clientèles ciblées par le volet 4, comme prévu à l'annexe 1, soit :

- Personne seule;
- Famille;
- Personne âgée autonome,
- Personne âgée en légère perte d'autonomie; ou
- Étudiant.

Le ménage doit également satisfaire aux conditions suivantes :

- Il réside au Québec;
- Son revenu est égal ou inférieur au seuil de revenu maximal prévu à la grille des seuils de revenus maximaux admissibles qui est rendue publique par la Société par tous les moyens qu'elle juge appropriés.

Les seuils de revenus maximaux admissibles sont établis annuellement en fonction du plus haut revenu total médian des ménages locataires d'un logement non subventionné constitué d'une personne (selon les données du recensement de Statistique Canada¹⁸) de chacun des secteurs

¹⁸ Pour les données du présent cadre normatif, ce sont les données du recensement de 2021 de Statistique Canada (commande spéciale SHQ, CO-2293, tableau 9) qui ont été utilisées.

géographiques établis par la Société aux fins du présent programme¹⁹, majoré de 25 %. Ceux-ci sont projetés pour l'année en cours en fonction de la majoration de la limite supérieure du cinquième décile du revenu total ajusté au Québec²⁰. Pour établir les seuils de revenus maximaux des autres tailles de ménages, la valeur du revenu modeste multiplié par la racine carrée du nombre de personnes constituant le ménage est utilisée.

Le revenu d'un ménage correspond à la somme du revenu total calculé en application de la partie I de la *Loi sur les impôts*, gagné par chacune des personnes qui le composent au cours de l'année civile qui précède la date de dépôt de la demande, augmenté de la partie du montant reçu par un membre du ménage à titre de pension alimentaire pour enfant qui excède 500 \$ par mois par enfant.

Est toutefois déduit de ce revenu :

- Les revenus de l'enfant mineur non émancipé et de l'enfant majeur aux études considéré à charge de l'une des personnes composant le ménage au sens de la *Loi sur l'aide aux personnes et aux familles* (chapitre A-13.1.1);
- Le montant versé par l'un des membres du ménage à titre de pension alimentaire en vertu d'une ordonnance ou d'un jugement d'un tribunal compétent.

15.4 Demande de qualification pour obtenir le statut de développeur qualifié et d'aide financière

15.4.1 Présentation d'une demande

La présentation d'une demande de qualification afin d'obtenir le statut de développeur qualifié et d'une demande d'aide financière se fait en continu et de façon conjointe.

Une demande d'aide financière peut viser un ou plusieurs projets qui sont gérés de façon coordonnée (gestion en portefeuille) et commune par un même demandeur.

15.4.2 Analyse des demandes

15.4.2.1 Demande pour obtenir le statut de développeur qualifié

Chaque demande de qualification soumise pour obtenir le statut de développeur qualifié est analysée et évaluée, au fur et à mesure de son dépôt, à partir des critères suivants pour les demandeurs :

- Saine gouvernance (ressources, conseil d'administration, planification pluriannuelle et rencontres stratégiques);
- Bonne santé financière (l'historique financier du demandeur selon ses états financiers et analyse du dossier de crédit réalisée par la Société (ratio de liquidité immédiate, avoir net/passif, rentabilité d'exploitation));
- Expérience et expertise en réalisation de projets immobiliers (expériences variées de l'équipe dans la réalisation de projets immobiliers (type de projets réalisés et de clientèles

¹⁹ RMR de Montréal, RMR de Québec, RMR de Gatineau, RMR de Sherbrooke, RMR de Saguenay, RMR de Trois-Rivières, RMR de Drummondville, AR régulières, AR spéciales, RA 14 et 15 les Municipalités rurales et les municipalités hors-marché.

²⁰ Statistique Canada. Tableau 11-10-0193-01 Limite supérieure du revenu, part du revenu et revenu moyen du revenu ajusté du marché, total et après impôt, selon le décile de revenu

visés, localisation des projets, complexité des projets, etc.) nombre d'années d'expérience en réalisation de projets immobiliers, nombre de logements réalisés);

- Expérience et expertise en matière de financement de projets évalués notamment, mais non limitativement, en regard des institutions financières partenaires, de la diversité des sources de financement, des partenariats avec différentes entités ou des solutions de financement innovantes);
- Expérience et expertise en gestion immobilière (expériences variées de l'équipe (gestion financière, entretien et maintien des actifs, gestion locative, etc.), nombre d'années d'expérience en gestion immobilière, nombre de logements gérés actuellement).

Par ailleurs, la Société se réserve le droit de demander toute information supplémentaire dont elle a besoin pour analyser adéquatement une demande pour obtenir le statut de développeur qualifié. Elle peut également surseoir à l'étude de la demande jusqu'à ce que le demandeur lui ait fourni ces renseignements ou pièces justificatives.

15.4.2.2 Demande d'aide financière

Chaque demande d'aide financière soumise est analysée et évaluée, au fur et à mesure de son dépôt, à partir des critères suivants :

- Le respect des objectifs, des critères d'admissibilité et des exigences du présent programme et du présent volet;
- La pertinence du projet en lien avec les besoins identifiés par l'analyse des besoins réalisée par la Société conformément à la section 4;
- La localisation du projet, s'il est situé dans le périmètre d'urbanisation de la municipalité où il est réalisé et la qualité du site²¹;
- La qualité du projet (évaluation des exigences techniques obligatoires du Programme-et évaluation des aspects dépassant ces exigences);
- La qualité du montage financier du projet (budget de réalisation et budget d'exploitation, coût réel par porte pondérée, subvention par porte pondérée, le ratio de couverture de dette). Les projets ayant les coûts unitaires les moins élevés seront priorisés;
- Le degré d'avancement du projet et le potentiel de réalisation du projet dans les délais prescrits;
- La participation à la vitalité régionale (siège social du demandeur et de l'entrepreneur en construction, se trouvent dans la même région dans laquelle le projet est situé).

Dans le cadre de l'évaluation globale d'une demande d'aide financière, chaque critère est analysé et pondéré.

Par ailleurs, la Société se réserve le droit de demander toute information supplémentaire dont elle a besoin pour analyser adéquatement une demande d'aide financière. Elle peut également surseoir à l'étude de la demande jusqu'à ce que le demandeur lui ait fourni ces renseignements ou pièces justificatives.

15.4.3 Octroi du statut de développeur qualifié

Au minimum trois fois par année, la Société procède à la sélection des demandes pour obtenir le statut de développeur qualifié. L'octroi du statut de développeur qualifié est conditionnel à

²¹ Si aucun périmètre d'urbanisation n'est identifié sur le territoire de la municipalité, le projet devra être situé dans ou à proximité du principal noyau urbain, et ce, à la satisfaction de la Société.

l'acceptation par la Société d'une demande d'aide financière déposée par le demandeur dans le cadre du présent volet. Ainsi, les demandeurs ayant reçus les meilleures évaluations et dont au moins un projet a été sélectionné conformément à la section 15.4.4, sont sélectionnés.

Le demandeur, dont la demande est admissible et sélectionnée, reçoit une lettre lui confirmant l'obtention de son statut. Le demandeur dont la demande n'est pas admissible ou sélectionnée reçoit une lettre de refus qui lui explique les raisons de celui-ci.

La Société se réserve le droit de limiter le nombre de statuts de développeurs qualifiés qu'elle octroie en fonction du budget disponible.

Le statut de développeur qualifié est valide pour une durée de trois (3) ans. Au cours de cette période, il pourra déposer des demandes d'aide financière à la Société sans refaire le processus de qualification. Avant la fin de cette période, s'il veut conserver son statut, il doit présenter une nouvelle demande à la Société.

S'il veut déposer de nouveaux projets après cette période, il devra présenter une nouvelle demande à la Société.

La perte de statut n'engendre pas le retrait de l'aide financière de la Société pour un projet qui a déjà été accepté par celle-ci.

15.4.4 Sélection des demandes d'aide financière

Au minimum trois fois par année, selon les disponibilités budgétaires, la Société procède à la sélection des demandes d'aide financière. Les projets ayant reçu les meilleures évaluations sont sélectionnés.

Le demandeur, dont la demande d'aide financière est admissible et sélectionnée, reçoit une lettre de la Société confirmant la sélection de sa demande afin de lui permettre de poursuivre ses démarches. Cette lettre précisera au demandeur les renseignements à transmettre pour permettre à la Société de finaliser l'évaluation de sa demande d'aide financière afin de s'assurer du respect des exigences du Programme. Ce n'est que lorsque cette évaluation aura été complétée que le demandeur recevra une lettre d'acceptation finale lui confirmant l'aide financière dont il peut se prévaloir s'il s'engage à respecter les conditions prévues dans une convention de réalisation et d'exploitation à conclure avec la Société ainsi que les conditions du Programme et du présent Volet.

Après deux exercices de sélection de projets ou six mois, selon la date la plus éloignée entre les deux, si la demande d'aide financière n'a toujours pas été sélectionnée, le demandeur reçoit une lettre de refus la Société.

La Société se réserve également le droit, et ce, sans préavis, de limiter le nombre de demandes d'aide financière acceptées dans le cadre de ce volet afin de respecter l'enveloppe budgétaire disponible pour le Programme.

15.5 Aide financière

15.5.1 Admissibilité des coûts aux fins du calcul du coût total d'un projet

15.5.1.1 Coûts admissibles

Les coûts suivants, liés à la réalisation de la partie résidentielle d'un projet, sont admissibles :

- Les coûts liés à l'acquisition de l'immeuble et les frais connexes ou les coûts liés à l'actualisation de la rente emphytéotique jusqu'à un maximum de la valeur de l'immeuble.

Lorsque l'immeuble fait l'objet d'un don, la valeur marchande de l'immeuble est considérée aux fins du calcul du coût total d'un projet, mais ne peut en aucun cas être subventionnée;

- Les dépenses liées à la préparation et au développement du projet incluant les permis;
- Les coûts relatifs aux honoraires professionnels liés à la réalisation d'études et de rapports (étude environnementale, rapport d'inspection précisant les travaux à effectuer pour rendre conformes les installations, étude géotechnique, étude de faisabilité), de la conception et du suivi des travaux;
- Les coûts de construction liés à la partie résidentielle d'un projet, soit les coûts des travaux et les frais connexes liés à ceux-ci (main-d'œuvre, matériaux, acquisition technologique, matériel de contrôle) ainsi que les dépenses liées à l'aménagement standard du terrain;
- Les dépenses liées à la décontamination du terrain et du bâtiment jusqu'à un montant correspondant à la différence entre le prix d'acquisition de l'immeuble et la valeur marchande de l'immeuble après décontamination sont également admissibles aux fins du calcul du coût total du projet, mais ne peuvent en aucun cas être subventionnées;
- Les dépenses liées à la démolition d'un bâtiment si l'usage le meilleur et le plus profitable de l'immeuble (usage procurant la valeur la plus élevée à l'immeuble) est à titre de terrain vacant à redévelopper jusqu'à un montant correspondant à la différence entre le prix d'acquisition de l'immeuble et la valeur marchande de l'immeuble après la démolition;
- Les intérêts sur le financement de développement et sur le financement intérimaire de la partie résidentielle du projet ayant couru pendant 48 mois au maximum;
- L'acquisition de mobilier standard pour les espaces communs lorsque le projet est de typologie « studio » et « 1 chambre à coucher et plus » avec services ou de typologie « chambre » (avec services ou sans service).

Dans le cas où ce n'est pas l'ensemble de la superficie d'un projet qui est visée par des logements abordables et les parties résidentielles qui y sont reliées, alors les coûts admissibles devront être calculés au prorata de la superficie dédiée aux logements abordables.

Les services destinés aux locataires ne sont pas financés par le Programme. Ces services sont payés par les occupants et les locataires ou subventionnés par le réseau de la santé et des services sociaux ou d'autres partenaires.

15.5.1.2 Coûts non admissibles

Les coûts suivants ne sont pas admissibles :

- Les dépenses liées à l'acquisition de mobilier ou d'appareils ménagers à être installés dans des logements autres que ceux de la typologie « chambre »;
- Les dépenses liées à l'acquisition de vaisselle, d'ustensiles, d'accessoires de cuisine et de literie, de produits de conciergerie et d'entretien;
- Les coûts de travaux liés à l'adaptation d'un logement;
- Les coûts des travaux permettant d'amener les services d'aqueduc et d'égout jusqu'au terrain;
- Les dépenses liées à des entrepreneurs inscrits au RENA.

15.5.2 Subvention de base

L'aide financière qui est octroyée par la Société prend la forme d'une subvention de base dont le montant maximal est calculé à partir du total du montant admissible par logement abordable,

lequel est multiplié par un facteur de pondération municipal (entre 1 et 4) et par le taux de subvention applicable pour un engagement d'une durée de 35 ans, soit 60 %.

Figure 7
Calcul de la subvention de base

$$\begin{array}{ccccccc} \text{Montant} & & & & & & \\ \text{admissible par} & & \text{Facteur de} & & & & \\ \text{logement} & \times & \text{pondération} & \times & 60 \% & = & \text{Subvention de} \\ \text{abordable} & & \text{municipal} & & & & \text{base} \end{array}$$

Le montant admissible par logement abordable est établi à l'annexe 2. Il varie selon le nombre d'étages du bâtiment, le volet, le type d'occupation, la clientèle, la typologie du logement et la présence ou non de services offerts et d'espaces communs. Il est ajusté deux fois par année (juin et décembre), par la Société à partir des indices des prix de la construction de bâtiments, selon le type de bâtiment, de Statistique Canada. Il est rendu public par la Société par tous les moyens qu'elle juge appropriés, notamment sur son site Internet.

Le facteur de pondération municipal permet de tenir compte des surcoûts relatifs à la localisation géographique d'un projet.

Le montant de la subvention de base constitue le montant maximal qui peut être octroyé au demandeur.

La Société collaborera avec le demandeur afin d'optimiser le montage financier du projet (budget de réalisation et budget d'exploitation), de façon à minimiser la subvention de base octroyée par la Société dans la viabilisation de celui-ci. La Société pourrait notamment exiger que le demandeur :

- obtienne un financement à long terme pour le projet selon les meilleures conditions disponibles sur le marché selon la Société;
- complète le montage financier avec des contributions d'autres partenaires, une mise de fonds comme prévu à la section 15.5.4.2 ou une aide financière octroyée dans le cadre du Programme de financement en habitation de la Société, et ce, pour autant que les règles de cumul des aides financières publiques prévues à la section 15.5.7 soient respectées.

Le montant de subvention octroyé par la Société peut être diminué dans les cas suivants :

- la viabilité du projet le permet;
- pour respecter le taux d'aide prévu à la section 15.5.6 ainsi que les règles de cumul des aides financières publiques prévues à la section 15.5.7;
- pour que le TRI maximal de 10 % ne soit pas dépassé;
- pour maintenir un ratio de couverture de dette à 1,1.

15.5.3 Versement

La subvention de base de la Société prévue à la section 15.5.2 est versée par la Société au demandeur selon l'une ou l'autre des méthodes suivantes prescrites par la Société, après analyse de la viabilité financière du projet :

- Versement standard;
- Versement pour les clés en main;
- Versement selon l'avancement des travaux.

Pour les méthodes de versement standard et pour les clés en main, les modalités de versement sont les suivantes :

Tableau 10
Versement de la subvention

Versement	Standard	Clés en main
1 ^{er} versement	10 % à la signature de la convention de réalisation et d'exploitation et après la signature et la publication de l'hypothèque immobilière en faveur de la Société;	10 % à la signature de la convention de réalisation et d'exploitation. 10 % supplémentaire si un dépôt sur offre d'achat est exigé, sur présentation de pièces justificatives;
2 ^e versement	40 % au commencement des travaux de construction, sur réception de la déclaration réglementaire de l'ouverture du chantier;	75 % (85 % si le 10 % permettant le dépôt sur offre d'achat n'a pas été requis) après l'acceptation par le demandeur du certificat d'achèvement substantiel (lors d'une livraison partielle) ou du certificat de fin de travaux délivré par l'architecte de l'entrepreneur;
3 ^e versement	25 % lorsque 50 % des travaux sont réalisés, sur réception d'un certificat de paiement et de la facture afférente d'un professionnel du bâtiment. La Société se réserve le droit, au besoin, d'exiger des pièces probantes additionnelles pour s'assurer de l'état d'avancement du chantier;	Le solde sur réception de l'état audité des coûts définitifs.
4 ^e versement	20 % lorsque 100 % des travaux sont réalisés, sur réception du certificat d'achèvement substantiel des travaux. La Société se réserve le droit, au besoin, d'exiger des pièces probantes additionnelles pour s'assurer de l'état d'avancement du chantier;	
5 ^e versement	Le solde sur réception du certificat de fin de travaux et de l'état audité des coûts définitifs.	

Pour la méthode de versement selon l'avancement des travaux, le versement de la subvention se fera de façon progressive, selon les modalités suivantes :

- Le premier versement de la subvention sera effectué, après la signature de la convention de réalisation et d'exploitation et aux conditions suivantes :
 - À la suite de la nomination d'un consultant en coûts indépendant par le demandeur et à ses frais qui aura pour mandat, entre autres, d'analyser et valider les budgets de construction, d'effectuer les suivis des travaux de construction, de vérifier les comptes à payer (fournisseurs et sous-traitants), d'effectuer la gestion des débours de TPS et TVQ, de confirmer le montant des avances requises et les coûts à compléter et de recommander les débours de la subvention;
 - Après la signature et la publication de l'hypothèque immobilière en faveur de la Société; et
 - Après la réception d'une demande de déboursement présentée par le Consultant en coûts recommandant le débours projeté, accompagnée des rapports détaillés de ce dernier sur les travaux effectués à ce jour, le montant applicable aux retenues contractuelles (« retenue »), la valeur des modifications apportées aux travaux, les comptes payables (fournisseurs et sous-traitants), le montant de l'avance demandée pour la période courante et l'estimation des coûts pour compléter les travaux. Ces rapports doivent être accompagnés des certificats sur la conformité des travaux complétés par les professionnels ayant préparé les plans et devis;
- Les versements suivants seront effectués après que la Société aura reçu :
 - Une demande de déboursement présentée par le consultant en coûts recommandant le débours projeté, accompagnée des rapports détaillés de ce dernier sur les travaux effectués à ce jour, le montant applicable aux retenues contractuelles (« retenue »), la valeur des modifications apportées aux travaux, les comptes payables (fournisseurs et sous-traitants), le montant de l'avance demandée pour la période courante et l'estimation des coûts pour compléter les travaux, ces rapports doivent être accompagnés des certificats sur la conformité des travaux complétés par les professionnels ayant préparé les plans et devis;
- Le dernier versement de la subvention sera effectué dans les 30 jours suivant la réception des documents suivants :
 - le certificat d'achèvement substantiel des travaux;
 - l'état audité des coûts définitifs.

Les modalités de versement et l'ensemble des documents exigés par la Société pour le versement de la subvention sont détaillés dans la convention de réalisation et d'exploitation.

Pour tous les types de demandeurs, et ce peu importe la méthode de versement de la subvention, même si la subvention totale de la Société est versée lors de la réalisation du projet, elle est gagnée sur la durée de l'engagement, soit 35 ans, dans la mesure où le demandeur respecte les conditions prévues dans la convention de réalisation et d'exploitation conclue avec la Société. Ainsi, en cas de non-respect de celles-ci ou d'aliénation de l'immeuble durant les cinq premières années d'engagement, le demandeur devra rembourser l'entièreté de la subvention reçue de la Société, selon les modalités prévues à la convention de réalisation et d'exploitation.

En cas de non-respect de la convention au-delà des cinq premières années d'engagement, le demandeur devra rembourser la part non gagnée de la subvention pour le nombre d'années restant à l'engagement. Nonobstant ce qui précède, la Société se réserve le droit d'autoriser l'aliénation d'un immeuble sans exiger le remboursement de la subvention si l'acquéreur s'engage à respecter les conditions prévues à une convention de réalisation et d'exploitation à

conclure avec la Société. Le cas échéant, l'acquéreur devra signer une convention de réalisation et d'exploitation avec la Société selon les mêmes conditions initialement prévues avec le demandeur.

15.5.4 Contributions aux projets

15.5.4.1 Contribution municipale

Une contribution municipale de base est exigée. Elle doit équivaloir à un minimum de 40 % de la subvention de base de la Société, ce qui représente une contribution d'environ 20 % du coût total du projet, et ce, pour chaque projet visé par la demande. Elle peut prendre la forme d'un don de terrain ou de bâtiment par la municipalité, d'une contribution monétaire, de travaux d'infrastructures réalisés sur l'immeuble du projet ou d'un crédit de taxes. Plusieurs formes de contributions peuvent être combinées.

Si la contribution municipale est un don de terrain, ce dernier doit être situé dans le périmètre d'urbanisation de la municipalité et être prêt à construire, c'est-à-dire qu'il doit être décontaminé, que les bâtiments existants doivent être démolis (dans le cas de projet visant une construction neuve) et que les travaux civils doivent avoir été réalisés (aqueduc, pluvial et sanitaire) jusqu'au terrain ou doivent l'être, aux frais de la municipalité, avant le début de la construction.

Si la contribution municipale est un don de bâtiment, ce dernier doit être situé dans le périmètre d'urbanisation de la municipalité, être prêt à être rénové ou transformé. De plus, l'estimation des coûts de la rénovation devra être inférieure à la juste valeur marchande du bâtiment.

Si le projet reçoit une contribution privée, autre que la contribution du demandeur prévue à la section 15.5.4.2, provenant notamment d'un organisme de charité, d'une entreprise privée, d'une collecte de fonds auprès des citoyens, ou une contribution gouvernementale autre que la subvention de la Société prévue à la section 15.5.2, la contribution municipale de base pourra être diminuée du montant de cette contribution privée.

De plus, si le projet reçoit une contribution gouvernementale, autre que la subvention de la Société prévue à la section 15.5.2, la contribution municipale de base pourra être diminuée du montant de cette contribution gouvernementale.

15.5.4.2 Contribution du demandeur

Une contribution minimale de 20 % du coût total du projet est exigée de la part du demandeur.

Pour tout autre personne, fiducie, société de personnes ou groupement de personnes légalement constitué, immatriculés au registre des entreprises du Québec, sur la contribution minimale de 20 % exigée au premier alinéa, 5 % du coût total du projet devra être versé à titre de mise de fonds au projet, sous forme de contribution monétaire ou de terrain. Cette mise de fonds ne doit pas provenir d'un prêt garanti par une entité gouvernementale. La mise de fonds exigée du promoteur pourrait être augmentée par la Société à plus de 5 % afin que le projet atteigne un TRI maximal de 10 %.

15.5.5 Programme complémentaire des municipalités

Toute municipalité peut préparer et adopter par règlement un programme complémentaire au présent volet 4 et à cette fin accorder une aide financière.

Conformément à l'article 3.1.1 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, le programme de la municipalité doit être approuvé par la Société.

15.5.6 Taux d'aide

La subvention maximale octroyée par la Société par projet ne peut pas dépasser les taux suivants :

- 80 % du coût total du projet, pour une coopérative, un organisme sans but lucratif, un office d'habitation ou un établissement d'enseignement postsecondaire sans but lucratif.
- 60 % du coût total du projet, pour tout autre personne, fiducie, société de personnes ou groupement de personnes légalement constitué, immatriculés au registre des entreprises du Québec.

La Société se réserve le droit de réduire le montant de la subvention de base octroyée au demandeur dans le cadre du volet 4, si la viabilité du projet est atteinte et afin de respecter le taux d'aide et les règles de cumul des aides financières publiques prévues à la section 15.5.7 et, pour tout autre personne, fiducie, société de personnes ou groupement de personnes légalement constitué, immatriculés au registre des entreprises du Québec, afin de ne pas dépasser un TRI maximal de 10 %.

15.5.7 Cumul des aides financières publiques

Le cumul des aides financières publiques versées pour la réalisation d'un projet varie selon le demandeur. Il ne peut dépasser les taux suivants :

- 80 % du coût total du projet pour une coopérative, un organisme sans but lucratif, un office d'habitation ou un établissement d'enseignement postsecondaire sans but lucratif;
- 60 % du coût total du projet pour tout autre personne, fiducie, société de personnes ou groupement de personnes légalement constitué, immatriculés au registre des entreprises du Québec.

Nonobstant ce qui précède, pour tous les demandeurs, ce taux peut être augmenté d'un pourcentage correspondant au pourcentage du montant du prêt provenant du gouvernement fédéral du prêt garanti ou par rapport au coût total du projet, lorsque le projet fait l'objet d'un prêt provenant du gouvernement fédéral ou d'une garantie de prêt provenant directement ou indirectement des programmes de la Société, d'autres ministères ou organismes gouvernementaux (fédéraux et provinciaux), de leurs sociétés d'État et des entités municipales qui ne sont pas directement bénéficiaires du Programme, à partir des cumuls prévus au volet 4, jusqu'à un maximum de 95 % du coût total du projet.

Aussi, pour tous les demandeurs, lorsque la contribution municipale est versée sous forme de crédit des taxes, le cumul d'aide financière publique peut être augmenté d'un pourcentage correspondant au pourcentage du crédit de taxes par rapport au coût total de réalisation du projet, à partir des cumuls prévus au volet 4.

Aux fins du calcul du cumul des aides financières publiques, les subventions, les prêts, les garanties de prêts et les crédits d'impôt sont comptabilisés à 100 % de leur valeur. De plus, lorsque l'immeuble sur lequel le projet sera réalisé a été acquis auprès d'un ministère, d'un organisme gouvernemental (fédéral et provincial), d'une société d'État ou d'une entité municipale à un coût inférieur à sa juste valeur marchande, la différence entre celle-ci et le coût d'acquisition réel de l'immeuble est considérée comme une contribution publique aux fins du calcul du cumul des aides financières publiques.

15.6 Convention de réalisation et d'exploitation

Une convention de réalisation et d'exploitation doit être conclue entre la Société et le demandeur avant le commencement des travaux de construction. Celle-ci définit les droits et les obligations du demandeur qui découlent du Programme et sera de la durée de l'engagement, soit 35 ans.

Elle doit prévoir notamment :

- Les modalités financières et administratives du Programme, telles que la méthode et les conditions de versement de l'aide financière;
- Les cas de défaut du demandeur et les recours de la Société;
- Les loyers à respecter après la réalisation du projet;
- L'obligation de respecter tout règlement édicté en vertu des paragraphes *g.1 et k* de l'article 86 de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec*, le cas échéant;
- L'obligation de respecter les conditions générales relatives à la gestion du projet, en ce qui a trait notamment aux conditions de location des logements réalisés dans le cadre du Programme et de la sélection des locataires;
- Les services pouvant être offerts aux locataires par le demandeur, le cas échéant;
- L'obligation que l'immeuble fasse l'objet d'une garantie hypothécaire en faveur de la Société;
- L'obligation d'être membre d'une fédération, d'un regroupement ou d'une association nationale en habitation, comme prévu à l'article 68.15 de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec* (uniquement pour les organismes à but non lucratif, les coopératives et les offices d'habitation);
- L'interdiction de faire affaire avec des entrepreneurs inscrits au RENA;
- L'obligation, pour les offices d'habitation, en tant qu'organismes assujettis à la *Loi sur les cités et villes* (chapitre C-19), et les établissements d'enseignement postsecondaire, de respecter les règles applicables en matière d'adjudication des contrats;
- L'obligation de s'engager à implanter un programme d'accès à l'égalité conforme à la Charte des droits et libertés de la personne (chapitre C-12) lorsqu'exigé en vertu de la section 9.4 du Programme, le cas échéant;
- L'obligation de transmettre une résolution par laquelle le demandeur s'engage à obtenir et à transmettre à la Société, au cours de l'année suivant la date de prise de possession réelle du projet, le certificat de conformité délivré en vertu du Règlement sur la certification de résidences privées pour aînés ou de tout règlement le remplaçant et à maintenir cette certification valide durant toute la durée de la Convention, dans le cas où le projet s'adresse à une clientèle de personnes âgées en légère perte d'autonomie;
- Le droit, pour la Société, d'inspecter le projet durant sa construction et son exploitation et d'exiger un rapport de suivi des actions entreprises pour corriger les problèmes relevés lors de celle-ci;
- L'obligation pour tous demandeurs pour lesquels le versement de la subvention selon l'avancement des travaux a été choisi par la Société de mandater un consultant en coût pour, entre autres, analyser et valider les budgets de construction, effectuer les suivis des travaux de construction, vérifier les comptes à payer (fournisseurs et sous-traitants), effectuer la gestion des débours de TPS et TVQ, confirmer le montant des avances requises et les coûts à compléter et recommander les débours de la subvention;

- Les modalités de contrôle et de reddition de comptes prévues à la section 15.9 du Programme;
- L'obligation de se conformer en tout point au cadre normatif du Programme.

15.7 Exigences à la réalisation d'un projet

15.7.1 Conformité des travaux

Les projets de construction doivent être conformes au Code de construction (RLRQ, chapitre B-1.1, r. 2) ou, pour ceux qui sont exemptés de s'y conformer, aux normes de construction adoptées par la municipalité où se construit le projet.

Les travaux doivent être réalisés par un entrepreneur dûment licencié de la Régie du bâtiment du Québec. De plus, la licence de cet entrepreneur ne doit pas être restreinte aux fins de l'obtention d'un contrat public et cet entrepreneur ne doit pas être inscrit au RENA ni accorder de sous-traitance à une entreprise dont la licence est restreinte ou qui est inscrite au RENA.

Les projets de résidences pour aînés doivent faire l'objet d'une attestation d'un professionnel, tel un architecte ou un ingénieur, confirmant que le bâtiment ou la partie du bâtiment qui abritera la résidence est conforme aux normes applicables aux résidences privées pour aînés prévues au Code de sécurité (chapitre B-1.1, r. 3).

15.7.2 Exigences techniques

Les travaux doivent répondre aux exigences techniques prévues par la Société afin de produire des logements sécuritaires, de qualité et s'adaptant aux besoins évolutifs de la clientèle ainsi que de réaliser des constructions durables et limitant les impacts environnementaux.

Les exigences techniques obligatoires sont déterminées par la Société selon l'engagement du demandeur, soit 35 ans dans le cadre du présent volet 4. Toutefois, trois exigences sont obligatoires pour l'ensemble des projets de rénovation lors d'un achat, lorsqu'applicable et les projets de construction neuve et, soit :

1. Les bâtiments doivent avoir un accès sans obstacle et un parcours sans obstacle de la rue jusqu'à l'intérieur du bâtiment;
2. Les bâtiments du projet doivent respecter minimalement les exigences techniques du programme Novoclimat, ou de tout programme le remplaçant, et obtenir l'homologation pour ceux qui y sont admissibles, lorsque c'est possible, sauf ceux visant les personnes victimes de violence. Nonobstant ce qui précède, l'alternative suivante peut être autorisée par la Société : la performance énergétique prévue (consommation et coûts) du bâtiment doit être supérieure d'au moins 10 % à celle d'un bâtiment identique qui respecterait les exigences minimales applicables du *Code de construction du Québec* (chapitres I ou I.1, selon la taille de chaque bâtiment proposé);
3. Les bâtiments doivent être principalement alimentés par une source d'énergie renouvelable (électricité, biomasse, éolienne ou solaire)²².

²² Les projets qui ne peuvent être reliés au réseau électrique principal d'Hydro-Québec sont exemptés de cette exigence. Ils sont notamment situés dans la municipalité des Îles-de-la-Madeleine et au Nord-du-Québec.

15.7.3 Contrat de construction

Le demandeur qui est un office d'habitation, en tant qu'organisme assujetti à la *Loi sur les cités et villes*, ou un établissement d'enseignement postsecondaire, a l'obligation de respecter les règles applicables en matière d'adjudication des contrats.

Les autres demandeurs, soit une coopérative, un organisme à but non lucratif et tout autre personne, fiducie, société de personne ou groupement de personnes, lesquels doivent être légalement constitués et immatriculés au registre des entreprises du Québec, n'ont pas l'obligation de procéder par appels d'offres publics.

Aussi, au plus tard dans les douze mois suivants la réception de la lettre de sélection, le demandeur devra avoir conclu le contrat avec l'entrepreneur en construction qui réalisera le projet, s'il n'est pas l'entrepreneur général du projet, pour maintenir son admissibilité au Programme. Cette période pourra faire l'objet d'une prolongation d'au maximum six mois, avec l'autorisation de la Société, dans le cas de projets qui sont en attente d'une autorisation administrative obligatoire nécessaire à leur réalisation. À noter que cette autorisation ne peut pas être en lien avec le financement du projet.

15.7.4 Programme d'accès à l'égalité

Un demandeur qui est tout autre personne, fiducie, société de personnes ou groupement de personnes, lesquels doivent être légalement constitués et immatriculés au registre des entreprises du Québec, doit s'engager à implanter un programme d'accès à l'égalité conforme à la Charte des droits et libertés de la personne, si les deux conditions suivantes sont remplies :

- Il compte plus de 100 employés;
- La subvention versée par la Société pour le projet s'élève à 100 000 \$ et plus.

15.8 Exigences à l'exploitation d'un projet

15.8.1 Loyer après réalisation du projet

Les loyers fixés lors des cinq premières années d'exploitation du projet doivent être égaux ou inférieurs aux loyers maximums établis par la Société. Le loyer fixé lors de la première année d'exploitation sert de loyer de référence à partir duquel, pour les quatre années suivantes, il peut être ajusté annuellement selon les augmentations suggérées par le Tribunal administratif du logement pourvu que le loyer maximum reconnu par la Société soit respecté. Pour les années subséquentes, le loyer peut être ajusté en respect des règles de fixation de loyer.

Le tableau des loyers maximaux, par typologie et par secteur géographique est ajusté annuellement à partir de l'indice des prix à la consommation et des indices des prix de la construction de bâtiments, selon le type de bâtiment, de Statistique Canada. Il est rendu public par la Société par tous les moyens qu'elle juge appropriés.

15.8.2 Assurances

Le demandeur doit détenir une protection d'assurance couvrant la reconstruction du bâtiment, la perte de revenu de loyer en cas de réclamation, les bris de machines, la responsabilité civile générale, les protections pour inondations ainsi que le refoulement d'égout et une assurance chantier.

15.8.3 Hypothèque

Pour s'assurer du respect des conditions assumées par le demandeur aux termes du Programme et de la convention de réalisation et d'exploitation, la Société exige de ce dernier une garantie hypothécaire immobilière affectant le projet, dûment publiée, pour une durée équivalente à la durée de cette convention, soit 35 ans. Cette garantie hypothécaire est d'un montant équivalent à la subvention octroyée par la Société pour la réalisation du projet. Elle doit être de premier (1^{er}) ou de deuxième (2^e) rang, selon le cas. Toutefois, après analyse, si la situation le justifie, elle pourrait être d'un rang inférieur accepté par la Société.

15.8.4 Saine gestion immobilière

Tous les projets doivent prévoir un plan de remplacement des immobilisations et le transmettre à la Société.

15.8.5 Avis de disponibilité des logements à la location

Lorsqu'un logement abordable est mis en location, le demandeur doit publier un avis de disponibilité. Cet avis doit indiquer :

- Le nombre de logements disponibles;
- Les critères d'admissibilité à la location du logement disponible;
- Le loyer demandé;
- Les services offerts par le locateur, le cas échéant;
- Les modalités de présentation d'une demande.

L'avis doit également contenir une mention selon laquelle le locateur n'exercera aucune discrimination contraire à la Charte des droits et libertés de la personne (chapitre C-12) dans l'attribution du logement.

Le demandeur devra s'assurer qu'aucune discrimination contraire à la Charte des droits et libertés de la personne (chapitre C-12) ne sera faite dans l'attribution d'un logement. Malgré l'article 20 de ladite Charte, aucune distinction, exclusion ou préférence fondée sur la confession religieuse ou l'absence de confession ne sera permise.

15.8.6 Admissibilité d'un ménage

À la location d'un logement abordable, le ménage doit remplir le formulaire de déclaration attestant que ses revenus ne dépassent pas les seuils maximaux établis par la Société et le remettre au demandeur. Le demandeur peut alors lui attribuer un logement.

Au moment de la reconduction d'un bail, le ménage devra confirmer à la Société ou à un tiers qu'elle mandatera que la composition de son ménage est demeurée inchangée et que ses revenus sont toujours inférieurs aux seuils établis, et ce, en lui transmettant les preuves de revenus de chaque membre de celui-ci. La Société pourra rémunérer un tiers pour faire cette validation.

15.9 Reddition de comptes et suivi de l'aide financière

Le demandeur devra répondre aux exigences de suivi, contrôle et reddition de comptes en transmettant à la Société les informations suivantes :

- Dans les trois mois suivant la fin de l'année financière du demandeur, une attestation annuelle validée par un professionnel ou tout autre document permettant à la Société de vérifier l'abordabilité des loyers;
- Au plus tard six mois après la date où seront connus définitivement les montants nets de TPS et de TVQ et, le cas échéant, de la ristourne due sur les coûts de réalisation, un état audité des coûts définitifs;
- Les données servant à la reddition de comptes et à l'évaluation du Programme prévues à la section 16;
- Dans les trois mois suivant la fin de l'année financière du demandeur, un état financier annuel audité selon la forme exigée;
- Les montants contenus dans la réserve générale ou le fonds de prévoyance, s'il s'agit d'une copropriété divise;
- À la demande de la Société, fournir tout autre document et tout renseignement que cette dernière peut raisonnablement exiger en rapport avec sa contribution financière à la réalisation du projet.

PARTIE V – ÉVALUATION ET DURÉE DU PROGRAMME

16 Suivi et évaluation du Programme

La Société transmet une reddition de comptes du Programme au Secrétariat du Conseil du trésor au plus tard le 30 septembre 2027, selon la forme et les modalités à convenir au préalable.

La Société rendra compte du Programme à l'aide des indicateurs inscrits au cadre de suivi et d'évaluation préliminaire et des indicateurs suivants :

- Le nombre et la proportion de locataires sous les seuils de revenus maximaux admissibles;
- La composition des ménages logés;
- La typologie des logements;
- Le nombre de logements sur un parcours sans obstacle et le nombre de logements adaptables;
- Le nombre de logements et le montant des subventions versées pour chaque volet du programme.

17 Entrée en vigueur et durée du Programme

Le présent cadre normatif entre en vigueur à la date de son autorisation par le gouvernement et se termine le 31 décembre 2027.

Dans le cadre des dispositions du volet 4, un demandeur ayant rempli et transmis les formulaires requis à l'obtention du statut « Développeur qualifié » et pour une demande d'aide financière à la Société selon le processus établi avant l'entrée en vigueur du présent Programme sera considéré comme ayant présenté une demande de qualification pour obtenir le statut de développeur qualifié et une demande d'aide financière pour le financement d'un ou plusieurs projets en vertu de la section 15.4 du présent Programme après son entrée en vigueur.

Annexe 1

Tableau des clientèles admissibles

Type d'occupation	Service et espace commun	Typologie de logement	Clientèle admissible
Volet 1 – Projet d'habitation régulier pour des ménages à revenu faible ou modeste et Volet 4 – Projet d'habitation par des développeurs qualifiés pour des ménages à revenu faible ou modeste			
Permanente	Sans service et sans espace commun ²³	Chambre, studio et logement de 1 chambre à coucher et plus	Personne seule Famille Personne âgée autonome
	Avec services et avec espaces communs	Chambre, studio et logement de 1 à 2 chambres à coucher	Personne âgée en légère perte d'autonomie
Temporaire	Sans service et avec espaces communs	Chambre, studio et logement de 1 chambre à coucher et plus	Étudiant
Volet 2 – Projet d'habitation pour des personnes ayant des besoins particuliers en habitation			
Permanente	Avec services et avec espaces communs	Chambre, studio et logement de 1 chambre à coucher et plus	Personne ayant des besoins particuliers en habitation
Transition	Avec services et avec espaces communs	Chambre, studio et logement de 1 chambre à coucher et plus	Personne ayant des besoins particuliers en habitation
Urgence	Avec services et avec espaces communs	Chambre	Personne ayant des besoins particuliers en habitation
Unité de répit	Avec services et avec espaces communs	Chambre	Personne ayant une déficience physique
			Personne ayant une déficience intellectuelle
			Personne ayant un trouble envahissant du développement
Sous-volet 3.2 – Projet de multilogements hautement préfabriqués			
Projet d'habitation régulier pour des ménages à revenu faible ou modeste			
Permanente	Sans service et sans espace commun ²⁴	Studio, 1 chambre à coucher, 2 chambres à coucher	Personne seule Famille Personne âgée autonome
	Avec services et avec espaces communs	Chambre, studio et logement de 1 à 2 chambres à coucher	Personne âgée en légère perte d'autonomie

²³ À l'exception d'espaces de rangement individuels dans un local commun et d'une buanderie communautaire qui doit être aménagée lorsqu'il y a des chambres seules ou des studios ou des logements qui ne disposent pas de l'espace pour un ensemble laveuse-sécheuse.

²⁴ À l'exception d'espaces de rangement individuels dans un local commun et d'une buanderie communautaire qui doit être aménagée lorsqu'il y a des chambres seules ou des studios ou des logements qui ne disposent pas de l'espace pour un ensemble laveuse-sécheuse.

Temporaire	Sans service et avec espaces communs	Chambre, studio et logement de 1 chambre à coucher et plus	Étudiant
Projet d'habitation pour des personnes ayant des besoins particuliers en habitation			
Permanente	Avec services et avec espaces communs	Chambre, studio et logement de 1 chambre à coucher et plus	Personne ayant des besoins particuliers en habitation
Transition	Avec services et avec espaces communs	Chambre, studio et logement de 1 chambre à coucher et plus	Personne ayant des besoins particuliers en habitation
Urgence	Avec services et avec espaces communs	Chambre	Personne ayant des besoins particuliers en habitation
Unité de répit	Avec services et avec espaces communs	Chambre	Personne ayant une déficience physique
			Personne ayant une déficience intellectuelle
			Personne ayant un trouble envahissant du développement

Annexe 2

Tableaux des montants admissibles par logement abordable (juin 2024)

Bâtiment de 6 étages et moins

Volet ou sous-volet	Type d'occupation	Services et espaces communs	Clientèle	Chambre	Studio	1 CC	2 CC	3 CC	4 CC	5 CC
1, 3.2 et 4	Permanente	Sans service et sans espace communs ²⁵	Personne seule Famille Personne âgée autonome	120 106 \$	186 859 \$	246 653 \$	313 923 \$	392 403 \$	452 198 \$	493 307 \$
	Permanente	Avec services et avec espaces communs	Personne âgée en légère perte d'autonomie	141 245 \$	271 625 \$	358 545 \$	456 330 \$			
	Temporaire	Sans service et avec espace commun	Étudiant	120 106 \$	186 859 \$	246 653 \$	313 923 \$	392 403 \$	452 198 \$	493 307 \$
2 et 3.2	Permanente	Avec services et avec espaces communs	Personne ayant des besoins particuliers en habitation	135 890 \$	230 974 \$	304 885 \$	388 036 \$	485 045 \$	558 956 \$	609 771 \$
	Transitoire	Avec services et avec espaces communs	Personnes ayant des besoins particuliers en habitation	135 890 \$	230 974 \$	304 885 \$	388 036 \$	485 045 \$	558 956 \$	609 771 \$
	Urgence	Avec services et avec espaces communs	Personnes ayant des besoins particuliers en habitation	135 890 \$						

²⁵ À l'exception d'espaces de rangement individuels dans un local commun et d'une buanderie communautaire qui doit être aménagée lorsqu'il y a des chambres seules ou des studios ou des logements qui ne disposent pas de l'espace pour un ensemble laveuse-sécheuse.

Volet ou sous-volet	Type d'occupation	Services et espaces communs	Clientèle	Chambre	Studio	1 CC	2 CC	3 CC	4 CC	5 CC
	Unités de répit	Avec services et avec espaces communs	Personne ayant une déficience physique Personne ayant une déficience intellectuelle Personne ayant un trouble envahissant du développement	120 106 \$						

Bâtiment de 7 étages et plus

Volet ou sous-volet	Type d'occupation	Services et espaces communs	Clientèle	Chambre	Studio	1 CC	2 CC	3 CC	4 CC	5 CC
1, 3.2 et 4	Permanente	Sans service et sans espace commun ²⁶	Personne seule Famille Personne âgée autonome	132 597 \$	206 292 \$	272 305 \$	346 570 \$	433 213 \$	499 226 \$	544 611 \$
	Permanente	Avec services et avec espaces communs	Personne âgée en légère perte d'autonomie	155 935 \$	299 874 \$	395 834 \$	503 789 \$	-	-	-
	Temporaire	Sans service et avec espace commun	Étudiant	132 597 \$	206 292 \$	272 305 \$	346 570 \$	433 213 \$	499 226 \$	544 611 \$

²⁶ À l'exception d'espaces de rangement individuels dans un local commun et d'une buanderie communautaire qui doit être aménagée lorsqu'il y a des chambres seules ou des studios ou des logements qui ne disposent pas de l'espace pour un ensemble laveuse-sécheuse.

Volet ou sous-volet	Type d'occupation	Services et espaces communs	Clientèle	Chambre	Studio	1 CC	2 CC	3 CC	4 CC	5 CC
2 et 3.2	Permanente	Avec services et avec espaces communs	Personne ayant des besoins particuliers en habitation	150 022 \$	254 995 \$	336 593 \$	428 392 \$	535 489 \$	617 088 \$	673 187 \$
	Transitoire	Avec services et avec espaces communs	Personnes ayant des besoins particuliers en habitation	150 022 \$	254 995 \$	336 593 \$	428 392 \$	535 489 \$	617 088 \$	673 187 \$
	Urgence	Avec services et avec espaces communs	Personnes ayant des besoins particuliers en habitation	150 022 \$						
	Unités de répit	Avec services et avec espaces communs	Personne ayant une déficience physique Personne ayant une déficience intellectuelle Personne ayant un trouble envahissant du développement	132 597 \$						

Informations générales	
Appel de projet	ADP-3
Numéro de demande	
Nom du demandeur	
NEQ du demandeur	
Nom du projet	
Municipalité du projet	
Région admin du projet	

Résultat de la recevabilité	Résultat de l'admissibilité
Le projet est :	Le projet est :

Évaluateur 1 :	
Évaluateur 2 :	

À noter qu'un projet est évalué en trois étapes: La recevabilité, l'admissibilité aux normes et l'évaluation. L'analyse de la recevabilité et de l'admissibilité se fait dans une première phase. La liste de tous les projets non-recevables ou non-admissibles sera validée. L'évaluation s'effectue seulement sur des projets admissibles.

Critères de recevabilité						
*Si le projet ne répond pas à un ou des des critères obligatoires de recevabilité (case «Non» en gris), le projet est jugé non-recevable. Les autres critères sont des critères de conformités, le demandeur devra se conformer avant l'acceptation finale par la SHQ.						
Critère évalué	Procédure d'analyse	Oui	Non	Cond	S.O	Commentaires CP (À compléter obligatoirement si la réponse est non ou Cond)
	Chacun des documents énumérés ci-dessous doit être déposé sur la plateforme Web sous forme de fichier distinct, selon le format et la nomenclature spécifiés. Cocher pour chacun des documents, puis le résultat global du critère s'inscrira automatiquement sur cette ligne.					
Le dossier est complet. L'ensemble des documents exigés au dépôt ont été acheminés avant la date de fin de l'appel à projets.	Présentation du projet					
	Demande d'aide financière					
	Échéancier de réalisation du projet					
	Résolution autorisant le demandeur à procéder à la demande, à nommer un(e) représentant(e) pour la signer, à fournir tous les documents et renseignements requis à la SHQ et à assurer le suivi de la demande auprès de celle-					
	Lettres patentes ou statuts de constitution (entreprise privée et coopérative) et statuts d'incorporation(entreprise privée)					
	Lettres patentes supplémentaires, le cas échéant					
	Attestation valide de Revenu Québec, si le demandeur est une entreprise privée					
	Attestation de vérification de casier judiciaire, fournie par la Gendarmerie royale du Canada, pour le demandeur et l'ensemble des administrateurs, si le demandeur est une entreprise privée					
La municipalité appuie le projet .	Lettre d'intérêt de la municipalité, qui confirme que le projet se trouve dans son périmètre d'urbanisation (si aucun périmètre d'urbanisation n'est identifié sur le territoire de la municipalité, le projet devra être situé dans le principal noyau urbain ou à proximité de celui-ci, et ce, à la satisfaction de la SHQ)					

Critères d'admissibilité aux normes						
*Si le projet ne répond pas aux critères d'admissibilité (case «Non» en gris), le projet est non-admissible. L'évaluation s'effectue seulement sur des projets admissibles. Les autres critères sont des critères de conformités, le demandeur devra se conformer avant l'acceptation finale par la SHQ.						
*Avant de débiter l'analyse, chercher le NEQ du demandeur au Registraire des entreprises et faire une copie PDF de la page obtenue. Ceci permet d'obtenir une image fixe des données à la date de l'analyse au cas où celles-ci seraient modifiées dans le temps.						
Critère évalué	Procédure d'analyse	Oui	Non	Cond	S.O	Commentaires CP (À compléter obligatoirement si la réponse est non ou Cond)
1. Admissibilité du demandeur						
1.1 Admissibilité applicable à tout type de demandeur						
1.1.1 Le demandeur exerce des activités en lien avec	Valider avec le NEQ les secteurs d'activité sur le Registraire des entreprises et les inscrire en commentaires :					https://www.quebec.ca/entreprises-et-travailleurs-autonomes/obtenir-renseignements-entreprise/recherche-registre-entreprises/fichier-central-entreprises
1.1.2 Le demandeur opère sous une forme juridique admissible. (Cadre normatif 14.1.1.1 et 14.1.1.2)	Valider avec le NEQ la forme juridique sur le Registraire des entreprises et l'inscrire en commentaires : https://www.quebec.ca/entreprises-et-travailleurs-autonomes/obtenir-renseignements-entreprise/recherche-registre-entreprises/acceder-registre-entreprises Les formes juridiques suivantes sont non admissibles: Personne physique Personne physique exploitant une entreprise individuelle					https://www.quebec.ca/entreprises-et-travailleurs-autonomes/obtenir-renseignements-entreprise/recherche-registre-entreprises/fichier-central-entreprises
1.1.3 Le demandeur n’a pas fait défaut, au cours des deux (2) années précédant la demande d’aide financière, de respecter ses obligations en lien avec l’octroi d’une aide financière antérieure par la Société, et ce, après avoir dûment été mis en demeure par celle-ci. (Cadre normatif 14.1.1.2)	Valider le tableau des demandeurs ayant fait défaut de la Direction du suivi financier des programmes sur le statut du demandeur. Si le demandeur est en défaut, inscrire des précisions en commentaires.					https://www.quebec.ca/entreprises-et-travailleurs-autonomes/obtenir-renseignements-entreprise/recherche-registre-entreprises/fichier-central-entreprises
1.1.4 Le demandeur n’a pas pour activité de gérer un « établissement public », un « établissement privé conventionné » ou une « ressource intermédiaire » au sens de la Loi sur les services de santé et les services sociaux (chapitre S-4.2) à moins qu’il n’exploite également une résidence privée pour aînés au sens de l'article 346.0.1 de cette loi. Dans ce cas, c’est seulement à titre d’exploitant d’une telle résidence que le demandeur est admissible. (Cadre normatif 14.1.1.2)	Valider avec le NEQ les secteurs d’activité sur le Registre des entreprises: https://www.quebec.ca/entreprises-et-travailleurs-autonomes/obtenir-renseignements-entreprise/recherche-registre-entreprises/acceder-registre-entreprises Le demandeur est seulement admissible si dans la précision du secteur économique, le double statut est inscrit. Si c'est le cas, l'inscrire en commentaires.					https://www.quebec.ca/entreprises-et-travailleurs-autonomes/obtenir-renseignements-entreprise/recherche-registre-entreprises/fichier-central-entreprises
1.1.5 Le demandeur n'est pas inscrit au registre des entreprises non admissibles aux contrats publics (RENA). (Cadre normatif 14.1.1.1)	Effectuer une recherche au RENA avec le numéro d'entreprise du Québec (NEQ): https://amp.quebec/rena/					https://rena.amp.quebec/rena/
1.1.6 La résolution autorisant l'organisme à procéder à la demande, à nommer un représentant pour la signer, à fournir tous les documents et renseignements requis à la Société et à assurer le suivi de la demande auprès de celle-ci est conforme et la demande a été déposée par une personne légitime. (Exigence de dépôt et cadre normatif 14.1.1.1)	Vérifier que la résolution a été signée par la personne en autorité, soit le secrétaire s'il y a un CA ou le président s'il n'y en a pas. Préciser laquelle des deux situations en commentaires. Vérifier que la demande a été déposée par le représentant autorisé désigné et inscrire le nom de cette personne en commentaires.					
1.1.7 Le demandeur n'est pas inscrit à la Liste des entreprises non conformes au processus de francisation établi par l'Office québécois de la langue française (OQLF) (Exigence de dépôt et cadre normatif 14.1.1.1)	Vérifier que le demandeur, si applicable, dispose d'une attestation d'application d'un programme de francisation ou un certificat de francisation.					https://oqlf.gouv.qc.ca/francisation/admin_publ/iiste.html

1.2 Admissibilité d'une coopérative, d'un organisme à but non lucratif, d'un office d'habitation ou d'une société acheteuse à but non lucratif (inclus un établissement d'enseignement postsecondaire reconnu par le gouvernement du Québec)						
*Si le projet est réalisé par une entreprise privée, cocher S.O. à cette section et aller à la section 1.3.						
1.2.1 Le demandeur détient une expérience suffisante dans la réalisation et la gestion de projet immobilier, soit avoir déjà réalisé et géré au moins un projet ou s'engager à conclure une entente avec un organisme ou une entreprise ayant l'expérience et les compétences requises. (Cadre normatif 14.1.1.1)	ÉTAPE 1: Vérifier dans la DAF si le demandeur se fait accompagner et, si oui, préciser en commentaires par qui. ÉTAPE 2: Puis, valider au système DEM si le demandeur a déjà réalisé un projet avec la SHQ (seulement les projets ayant franchis la DAI sont considérés). Si oui, préciser en commentaires le(s)quel(s).					Organisme de soutien: Projets réalisés:
1.3 Admissibilité d'une personne, fiducie, société de personne ou groupement de personnes légalement constitués et immatriculés au Registre des entreprises du Québec.						
*Si le type de demandeur était visé par la section 1.2, cocher S.O. à la section 1.3.						

1.3.1 Le demandeur détient une expérience minimale de cinq (5) ans en réalisation de projet immobilier. Cette expérience peut être cumulée par les administrateurs de l'entité, le cas échéant. <i>(Cadre normatif 14.1.1.1)</i>	ÉTAPE 1: Valider avec le NEQ que la date du certificat de constitution du demandeur date de minimalement cinq (5) ans à la date de fermeture de l'appel à projets sur le Registre des entreprises et préciser l'information en commentaires: https://www.quebec.ca/entreprises-et-travailleurs-autonomes/obtenir-renseignements-entreprise/recherche-registre-entreprises/acceder-registre-entreprises ÉTAPE 2: Si le certificat de constitution date de moins de cinq (5) ans, valider que l'expérience cumulative des administrateurs au sein de l'entreprise est d'au moins 5 ans. Pour ce faire, calculer de la "Date du début de la charge" de chacun des administrateurs sur le Registre des entreprises à la date de fermeture de l'appel à projets. Préciser le détail par administrateur en commentaires si cette étape est requise.					
1.3.2 Le demandeur ET ses administrateurs, le cas échéant, n'ont pas été condamnés pour une infraction criminelle au cours des dix (10) dernières années. <i>(Cadre normatif 14.1.1.1)</i>	ÉTAPE 1: Vérifier que pour chacun des administrateurs inscrits au Registre des entreprises minimalement une vérification nominale de casier judiciaire, fournie par la Gendarmerie royale du Canada, a été donnée et que celle-ci confirme l'absence d'infraction criminelle au cours des dix (10) dernières années. ÉTAPE 2: Demander à Direction des affaires juridiques la validation des antécédents du demandeur via Les Plumitifs: https://soquij.qc.ca/a/fr/produits/plumitifs					
1.3.3 L'attestation de Revenu Québec est valide et conforme. Elle n'indique aussi pas que le demandeur ET ses administrateurs, le cas échéant, ont fait l'objet d'un recours judiciaire intenté par Revenu Québec. <i>(Cadre normatif 14.1.1.1)</i>	ÉTAPE 1: Valider l'authenticité de l'attestation reçue sur le site de Revenu Québec et enregistrer une copie PDF du résultat : https://www.revenuquebec.ca/fr/attestation-de-revenu-quebec/comment-verifier-une-attestation/verification-volontaire-dune-attestation/ ÉTAPE 2: S'assurer qu'il n'y a pas de contre-indication sur l'attestation, voir les deux critères: https://www.revenuquebec.ca/fr/attestation-de-revenu-quebec/ ÉTAPE 3: S'assurer que l'attestation n'indique pas que le demandeur ET ses administrateurs, le cas échéant, ont fait l'objet d'un recours judiciaire intenté par Revenu Québec.					
1.3.4 Le demandeur, ou ses administrateurs, le cas échéant, ne doivent pas être une personne liée au sens de la Loi sur les impôts à une personne ne répondant pas à l'une des conditions ci-dessus. <i>(Cadre normatif 14.1.1.1)</i>	<i>Inscrire en commentaires si une problématique est soulevée par Revenu Québec.</i> S'assurer que la case appropriée de déclaration solennelle est cochée dans l'application PHAQ.					
2. Admissibilité du projet						
2.1 Viser la réalisation des objectifs du Programme par la construction d'un projet de multilogements hautement préfabriqués selon une approche BIM, <i>(Cadre normatif 14.1.2.1)</i>	Projet volet 3 avec SIR, admissible					
2.2 Le projet doit être réalisé dans un immeuble, propriété de façon perpétuelle du demandeur. Toutefois, un projet réalisé sur un immeuble qui fait l'objet d'une emphytéose en faveur du demandeur est également considéré comme admissible pourvu que celle-ci soit pour une durée minimale de 50 ans, <i>(Cadre normatif 14.1.2.1)</i>	Si l'immeuble fait l'objet d'une emphytéose, valider la durée de celle-ci à l'onglet "Immeuble Actuel" de la DAF et l'inscrire en commentaires. Si la situation ne s'applique pas au projet, cocher S.O..					
2.3 Le projet n'est pas situé dans une zone inondable de grand courant ou s'il y a un bâtiment, il est déjà ou sera simultanément à l'exécution des travaux de rénovation réalisés dans le cadre du Programme, protégé contre les inondations, <i>(Cadre normatif 14.1.2.1)</i>	Vérifier que le projet est en dehors des zones inondables de grand courant (jusqu'à 0-20 ans) via l'application «Territoires». (Cartographie complémentaire → Zones inondables). Enregistre une copie PDF de la carte obtenue au dossier. https://www.portailmunicipal.gouv.qc.ca/sitepublic/					
2.5 S'adresser à une ou plusieurs des clientèles visées à la section 14.1.3, <i>(Cadre normatif 14.1.2.1)</i>						
2.6 Le projet n'est situé sur une réserve indienne ou au-delà du 55e parallèle <i>(Cadre normatif 14.1.2.2)</i>	Vérifier avec le géovisualiseur du Gouvernement du Canada permettant d'identifier où sont situés les territoires des peuples autochtones si le projet est à l'extérieur de ceux-ci. Enregistrer une copie PDF de la carte obtenue au dossier. https://geo.aandc-aadnc.gc.ca/geoviewer-geovisualiseur/index-fra.html					

<https://www.quebec.ca/entreprises-et-travailleurs-autonomes/obtenir-renseignements-entreprise/recherche-registre-entreprises/acceder-registre-entreprises>

<https://soquij.qc.ca/a/fr/produits/plumitifs>

<https://www.revenuquebec.ca/fr/attestation-de-revenu-quebec/comment-verifier-une-attestation/verification-volontaire-dune-attestation/>

<https://www.portailmunicipal.gouv.qc.ca/sitepublic/>

<https://geo.aandc-aadnc.gc.ca/geoviewer-geovisualiseur/index-fra.html>

Informations générales	
Appel de projet	ADP-3
Numéro de demande	
No du demandeur	
NEQ du demandeur	
Nom du projet	
Municipalité du projet	
Région admin du projet	

Catégories des critères évalués	Points max	Points accordés
Garantie et potentiel de réalisation	30	0
Structure de financement	30	0
Présence d'enjeux à la création de logements	20	0
Appui du milieu et qualité du site	20	0

Critères d'évaluation				
Critère évalué	Points clés	Points max	Points accordés	Commentaires d'évaluation
Garantie et potentiel de réalisation				
Expérience et expertise du demandeur et/ou de son organisme accompagnateur				
Expérience démontrée en nombre d’années et de projets réalisés (Safia et Mohammed pour valider s’il y a des projets PHAQ du demandeur dans le tableau des projets sélectionnés en fonction de la date de sélection versus la date d'acceptation finale du projet)	Valider l'expérience du demandeur et de ses administrateurs au Registre des entreprises pour confirmer l'expérience allant au-delà du minimum exigé. Si le demandeur a un organisme accompagnateur, c'est l'organisme accompagnateur et ses administrateurs qui doivent être évalués. Préciser en commentaires, laquelle des situations est évaluée. ÉTAPE 1: Valider avec le NEQ sur le Registre des entreprises la date du certificat de constitution. La différence entre cette date et la date de fermeture de l'appel à projets est le nombre d'années d'expérience de l'entreprise. Préciser l'information en commentaires. https://www.quebec.ca/entreprises-et-travailleurs-autonomes/obtenir-renseignements-entreprise/recherche-registre-entreprises/acceder-registre-entreprises ÉTAPE 2: Valider que l'expérience cumulative des administrateurs au sein de l'entreprise. Pour ce faire, calculer de la "Date du début de la charge" de chacun des administrateurs sur le Registre des entreprises à la date de fermeture de l'appel à projets. Préciser le détail par administrateur en commentaires et faire la somme. ÉTAPE 3: Considérer la plus grande expérience entre l'étape 1 et l'étape 2. ÉTAPE 4: Valider l'état d'avancement actuel des projets PHAQ du demandeur dans l'onglet "Suivi Avancement" du tableau des projets sélectionnés PHAQ (données septembre 2023). L'évaluation se fait selon le statut du projet: Vert (acceptation finale ≤ 12 mois) , Jaune (acceptation finale ≤ 18 mois) , Orange (acceptation finale ≤ 18 mois, documentation insuffisante), Rouge pâle (acceptation finale > 18 mois, documentation insuffisante) Rouge (acceptation finale > 18 mois, documentation absente) . Préciser en commentaires, quels sont les projets PHAQ en cours de demandeur. <u>Évaluation</u> 7 - Possède une expérience significative. (10 ans et plus), n'a pas de projets PHAQ actuellement ou l'ensemble de ses projets sont verts; 5 - Possède une expérience significative. (10 ans et plus), au moins un projet du demandeur est jaune; 3 - Possède une expérience plus grande que le minimum reconnu. (Plus de 5 ans), n'a pas de projets PHAQ actuellement ou l'ensemble de leur projets sont verts, au moins un projet du demandeur est jaune; 0 - Si non.	7		
Performance des projets abordables réalisés (respect coût et échéancier) (Paterne)	Vérifier dans le document "Présentation du projet", dans la partie "Expérience du demandeur ou de l'organisme accompagnateur dans la réalisation de projets d'habitation" le nombre de projets réalisés dans les 5 dernières années qui se démarquent. <u>Évaluation</u> 1 - Point pour chaque projet présenté (maximum 3 projets) ; 1 - Point pour chaque budget respecté (maximum 3 projets); 1 - Point pour chaque échéancier établi et respecté selon le texte présenté dans le formulaire (maximum 3 projets).	9		3 projets présentés 1 projet pour budget respecté 1 projet échéancier respecté
Capacité en gestion immobilière démontrée par le nombre d’années en exploitation de projets et le respect des ententes en exploitation qui y sont reliée (Vicky)	Vérifier dans le document "Présentation du projet", dans la partie "Expérience du demandeur dans l’exploitation de projets d'habitation", (il peut s'agir des mêmes que ceux présentés dans la réalisation, ou de projets différents) le nombre de projets qui se démarquent en termes de gestion de leurs exploitations . <u>Évaluation</u> 1 - Point pour chaque projet ayant cumulé plus de 5 années d'exploitation ; 1 - Point pour chaque projet pour lequel un élément positif a été présenté.	6		
Qualité de la planification et d’organisation du projet				
Échéancier réaliste, dans la perspective de la signature du contrat de conception-construction au printemps 2025 pour livraison en juin 2026 (Rebecca)	Vérifier si un échéancier a été présenté et si celui-ci est réaliste. <u>Évaluation</u> 3 - Un échéancier de réalisation réaliste a été présenté, c'est à dire, que le projet respectera le délai pour conclure le contrat conception-réalisation avant la fin de l'été 2025 et de juin 2026 pour la livraison; 0 - Un échéancier de réalisation a été présenté, mais celui-ci ne respecte pas l'échéancier préétabli.	3		

Résultat de l'évaluation		
Le projet a une note de	Note Générale	Recommandation CP

Évaluateur Grille	
Évaluateur Qualité	

Commentaires et appréciations générales

	Qualité du chemin critique de l'échéancier et qualité du plan de gestion des risques (Rebecca)	Vérifier l'échéancier présenté. Évaluation 3 - L'échéancier est cohérent et prévoit la signature du contrat de réalisation ainsi que l'acquisition du terrain avant septembre 2025; 1 - L'échéancier est cohérent, mais ne mentionne pas la date d'acquisition du terrain; 0 - L'échéancier n'est pas cohérent.	3		
	Minimisation des éléments de complexité (ex : stationnement extérieur au niveau du sol, aménagements extérieurs simples et limités) (Véronique)	1 point si plans sommaires présentés; 1 point si pas coché stationnement intérieur dans DAF.	2		
Structure de financement					
Budget de réalisation					
	Viabilité financière du projet en réalisation (Mohammed)	Valider à la DAF (version demandeur pas SHQ) le manque à gagner réel du projet. Si on sait qu'un montant n'est pas possible ou n'est pas confirmé, celui-ci doit être considéré comme un manque à gagner. Si le financement, dans la DAF, présente un manque à gagner, une stratégie doit être présentée pour le respect des paramètres et des exigences. Évaluation 8 - Le projet n'a aucun manque à gagner; 6 - Le projet a un manque à gagner correspondant à moins de 10% du coût de réalisation total du projet; 4 - Le projet a un manque à gagner correspondant à moins de 20% du coût de réalisation total du projet; 2 - Le projet a un manque à gagner correspondant à moins de 30% du coût de réalisation total du projet; 0 - Le projet a un manque à gagner correspondant à 30% et plus du coût de réalisation total du projet.	8		
	Pourcentage des autres sources de financement (fédérales, privées) (Pascal)	Valider à la DAF (version demandeur pas SHQ), onglet "Financement", toutes les sources de financement (contribution et hypothèque) ainsi que la cohérence du montage financier.	5		
	Confirmation de la contribution municipale de 40 % de la subvention de base de la SHQ (Éric)	Valider à la DAF (version demandeur pas SHQ), onglet "Financement", que la contribution municipale est inscrite. Vérifier dans la lettre d'appui de la municipalité si le montant ou le pourcentage de participation sont inscrits. Évaluation 8 - La lettre d'appui de la ville est disponible avec le montant de la subvention ou le pourcentage; 4 - La lettre de la ville est disponible sans les chiffres; 0 - Aucune lettre de la ville.	8		
Budget d'exploitation					
	Viabilité financière du projet en exploitation respectant les loyers maximaux admissibles du programme (Annie)	Valider à la DAF (version demandeur pas SHQ) les loyers qu'il est prévu de charger et les comparer aux loyers maximaux prévus au PHAQ ainsi qu'aux loyers maximaux (sans services) permis au PSL, lorsqu'applicable. (Utiliser l'annexe 4 ACL pour trouver le coût des services rapidement dans le cas des PSL). Inscrire les particularités en commentaires. Vérifier à la DAF (version demandeur pas SHQ) si le projet est viable en exploitation (les dépenses sont inférieures ou égales aux revenus). Vérifier à la DAF que les remboursements des hypothèques , autres que le PFH, sont inscrits et cohérents. Évaluation 9 - Le projet respecte l'ensemble des loyers maximaux prévus au PHAQ et l'ensemble des loyers maximaux PSL, si applicables, le projet est viable en exploitation; 6 - Le projet respecte l'ensemble des loyers maximaux prévus au PHAQ, mais ne respecte pas les loyers maximaux PSL, si applicables, le projet est viable en exploitation; 3 - Le projet respecte l'ensemble des loyers maximaux prévus au PHAQ et ne respecte pas les loyers maximaux PSL, si applicables, le projet présente un déficit inférieur à 5% du montant des dépenses; 0 - Le projet respecte l'ensemble des loyers maximaux prévus au PHAQ, mais ne respecte pas les loyers maximaux PSL, si applicables, le projet présente un déficit.	9		
Présence d'enjeux à la création de logements					
Ralentissement des mises en chantier ou peu de mises en chantier					
	Taux de constructions neuves (Annadia & Guy)	Vérifier dans le document d'analyse sur les taux de constructions neuves. Évaluation 5 - selon un barème d'une faible mise en chantier pour la région en 2024 ; 3 - selon un barème d'un nombre de mise en chantier intermédiaire pour la région en 2024 ; 0 - selon un barème d'un nombre élevé de mise en chantier pour la région en 2024.	5		Une analyse pourrait être demandée à la DAS
	Développement ou réalisation de logements abordables durant les 5 dernières années (Annadia & Guy)	Vérifier le document reçu de la DAS sur la réalisation de logements abordables. Évaluation 5 - selon un barème de réalisation de logements abordables faible ; 3 - selon un barème de réalisation de logements abordables intermédiaire ; 0 - selon un barème de réalisation de logements abordables fort.	5		Si plusieurs logements abordables réalisés donner 0, si quelques-uns donner 3 points et, si aucun, donner 5 points.
Enjeux de la construction traditionnelle					

	Surcoût lié à la faible concurrence des entreprises (Fayçal & Daniel)	Se fier à la présence d'information dans document soumis, si pas info = Zéro.	5		
	Rareté ou absence de la main-d’œuvre et de l’expertise pour la réalisation de logements abordables (Fayçal & Daniel)	Se fier à la présence d'information dans document soumis, si pas info = Zéro.	5		
Appui du milieu et qualité du site					
Appui du milieu					
	Adéquation du projet avec le plan de développement de la municipalité (Moez)	Vérifier la lettre d'intention de la municipalité. Évaluation 2 - La lettre fait une mention spéciale sur le développement de la ville; 0 - La lettre ne fait aucune mention sur le développement de la ville.	2		Si mention spécifique sur le développement de la ville dans la lettre d'intention mettre 2 points sinon 0.
	Mobilisation du milieu (Anne Sasseville)	Vérifier à la DAF (version demandeur pas SHQ) "Financement". Évaluation 2 - La participation de la municipalité dépasse la contribution minimale. En complément de financement de la municipalité, il y a une ou d'autres sources de financement d'un contributeur externe du milieu autre que le demandeur lui-même ou un financement public; 0 - La municipalité participe avec la contribution minimale, le manque à gagner est comblé par des financements publics.	2		Si la municipalité contribue au-delà de la contribution minimale requise donner 2 points. En complément de financement de la municipalité, il y a une autre source de financement d'un contributeur externe du milieu autre que le demandeur lui-même ou financement public. S'il y a aussi un autre type d'appui au projet (ex: minière, fondation, etc), on donne 2 points pour appui au projet.
Qualité du site					
	Expertises et certificats démontrant que le terrain est prêt à construire (Sacha)	Vérifier si une confirmation a été obtenue que le terrain est propre pour construction (Analyse environnementale). Si le terrain n'est pas propre pour construction, vérifier qu'un plan de décontamination a été fourni et qu'une source de financement externe au projet est prévue pour payer la décontamination. Dans le cas d'une rénovation, le même principe s'applique pour le bâtiment. Vérifier qu'une confirmation a été obtenue que le bâtiment est propre pour la rénovation en plus du terrain. (Donc, caractérisation du bâtiment en plus de l'analyse environnementale). Si le bâtiment n'est pas propre pour rénovation, vérifier qu'un plan de décontamination a été fourni et qu'une source de financement externe au projet est prévue pour payer la décontamination. Évaluation 10 - Si les études environnementales et géotechniques ont été réalisées et ont conclu qu'il n'y a aucune contamination et aucune contrainte géotechnique; 8 - Si les études environnementales et géotechniques ont été réalisés et ont conclu qu'il n'y a pas contamination inférieure au critère B (mention que le sol respecte la limite acceptable pour un site à vocation résidentielle) et aucune contrainte géotechnique; 6 - Si seulement le rapport géotechnique avec pratiquement pas de containte majeure et une mention sur l'aspect environnementale dans le rapport mentionnant pas d'enjeu environnementale sur les lieux des forages; 4 - Si seulement une étude présentant aucune contrainte affectant le terrain (études environnementale avec maximum contamination inférieure au critère B ou géotechnique sans contrainte majeure mais pas de mention environnementale); 0 - Si aucune étude et/ou le terrain est contaminé à un taux égale ou supérieur au critère B.	10		
	Implantation préliminaire (Abdel)	Respect de la superficie de référence suivante: 3000 m ² pour un 24 unités de logement et de 4500 m ² pour un 36 unités de logements. 3 - Si égale ou supérieur de la superficie de référence; 2 - Si inférieur jusqu'à 10 % de la superficie de référence; 0 - Si inférieur au-dela de 10 % de la superficie de référence.	3		
	Facilité d’accès aux services courants (Michel)	3 - La lettre de la municipalité confirme que le projet se situe dans le périmètre d'urbanisation et est conforme au règlement de zonage. Si aucun périmètre d'urbanisation n'est identifié sur le territoire de la municipalité, le projet se situe dans le noyau urbain; 2 - Si aucun périmètre d’urbanisation n’est identifié sur le territoire de la municipalité, le projet est situé dans ou à proximité du principal noyau urbain, soit situé à moins d'un kilomètre du noyau urbain. Le projet est conforme au règlement de zonage; 0 - Le projet n'est pas conforme au règlement de zonage ou il ne se situe pas dans le périmètre d'urbanisation (ou dans un rayon de moins d'un kilomètre du noyau urbain si aucun périmètre d'urbanisation n'est identifié sur le territoire de la municipalité), mais la municipalité s'est engagée à entreprendre les modifications requises pour que le projet soit conforme aux exigences.	3		

Coût à la porte	Subvention à la porte qualité de la documentation	Terrain	Viabilité financière	Échéancier de réalisation	Coût au m2

facilité du
maillage

Projets sélectionnés dans le cadre du PHAQ – Volet 3

Numéro de référence	Nom du projet	Municipalité	Région administrative	Demandeur	Nombre d'unités
6556	Habitations L'Isle-aux-Allumettes	L'Isle-aux-Allumettes	Outaouais	Habitations de l'Outaouais métropolitain	24
6558	Les Espaces de Paspébiac	Paspébiac	Gaspésie--Îles-de-la-Madeleine	Les Habitations Populaires de Paspébiac	24
6573	Faubourg des Prés	Princeville	Centre-du-Québec	Société d'Habitation de l'Érable	36
6577	Le COFA de Grande-Vallée	Grande-Vallée	Gaspésie--Îles-de-la-Madeleine	Le COFA de Grande-Vallée	24
6580	Habitation Havre du Renouveau	Laval	Laval	Corporation d'habitation Laval	36
6582	Quartier du plateau	Coaticook	Estrie	Centre d'initiatives agricoles de la Région de Coaticook (CIARC)	36
6596	SILA	Lévis	Chaudière-Appalaches	Société immobilière locative à prix accessible (SILA)	48
6602	Projet Acadie	Montréal	Montréal	Coopérative d'habitation Monde-Uni	24
6622	Cmétis - Cap-Chat - Projet rue des Écoliers	Cap-Chat	Gaspésie--Les Îles-de-la-Madeleine	Construction Métis	36
6624	Rue Royale	Malartic	Abitibi-Témiscamingue	Accès Patrimmo	72
6636	Logements abordables	Saint-Léonard-d'Aston	Centre-du-Québec	Innov Habitat SLDA	24
6644	Le Florelle	Granby	Estrie	Habitations Holocie	24



Programme d'habitation abordable Québec

Volet 3

Grille d'évaluation – appel de projets pour la
conception et la construction de multilogements
hautement préfabriqués (janvier 2025)

Précisions sur la sélection des projets

Après l'analyse de l'ensemble des projets déposés dans le cadre de l'appel de projets, la Société d'habitation du Québec (SHQ) sélectionne ceux répondant le mieux aux critères d'évaluation et aux objectifs du programme.

La SHQ se réserve aussi la possibilité d'effectuer des entrevues comme moyen d'évaluation des projets pour certains critères. D'autre part, si plusieurs projets situés dans le même secteur répondent de façon similaire aux besoins, la SHQ se réserve le droit de n'en retenir qu'un seul. De plus, la SHQ ne s'engage ni à sélectionner plus d'un projet par région ni à ce que toutes les régions aient un projet sélectionné.

Critères d'évaluation

Les critères suivants sont propres à cet appel de projets et sont regroupés en quatre catégories :

- Garantie et potentiel de réalisation
- Structure de financement
- Présence d'enjeux à la création de logements
- Appui du milieu et qualité du site

Grille d'évaluation des projets

Garantie et potentiel de réalisation	30 points
• Expérience et expertise du demandeur et/ou de son organisme accompagnateur ○ Expérience démontrée en nombre d'années et de projets réalisés ○ Performance des projets abordables réalisés (respect coût et échéancier) ○ Capacité en gestion immobilière démontrée par le nombre d'années en exploitation de projets et le respect des ententes en exploitation qui y sont reliées • Qualité de la planification et d'organisation du projet ○ Échéancier réaliste, dans la perspective de la signature du contrat de conception-construction au printemps 2025 pour livraison en juin 2026 ○ Qualité du chemin critique de l'échéancier et qualité du plan de gestion des risques • Simplicité de réalisation ○ Minimisation des éléments de complexité (ex : stationnement extérieur au niveau du sol, aménagements extérieurs simples et limités)	

Structure de financement

30 points

- **Budget de réalisation**
 - Viabilité financière du projet en réalisation
 - Pourcentage des autres sources de financement (fédérales, privées)
 - Confirmation de la contribution municipale de 40 % de la subvention de base de la SHQ
- **Budget d'exploitation**
 - Viabilité financière du projet en exploitation respectant les loyers maximaux admissibles du programme

Présence d'enjeux à la création de logements

20 points

- **Ralentissement des mises en chantier ou peu de mises en chantier**
 - Taux de constructions neuves
 - Développement ou réalisation de logements abordables durant les 5 dernières années
- **Enjeux de la construction traditionnelle**
 - Surcoût lié à la faible concurrence des entreprises
 - Rareté ou absence de la main-d'œuvre et de l'expertise pour la réalisation de logements abordables

Appui du milieu et qualité du site

20 points

- **Appui du milieu**
 - Adéquation du projet avec le plan de développement de la municipalité
 - Mobilisation du milieu
- **Qualité du site**
 - Expertises et certificats démontrant que le terrain est prêt à construire
 - Implantation préliminaire
 - Facilité d'accès aux services courants