

OBJET : Sélection mars 2025 de cinq projets dans le cadre de l'initiative Développeurs qualifiés

N° : C-28077

DATE : 2025-03-26

ÉTAT DE SITUATION

Le 30 août 2024, la ministre responsable de l'Habitation a annoncé dans un communiqué de presse qu'il fallait augmenter le nombre de façons de faire pour accroître l'offre de logements. C'est pourquoi elle a fait l'annonce de la mise en place d'une nouvelle initiative, soit la qualification de promoteurs ayant une expertise reconnue dans la réalisation et l'exploitation de projets d'habitation, en vue de construire rapidement des logements.

Depuis cette annonce, la Société d'habitation du Québec (Société) a confirmé que trois partenaires ont obtenu le statut de développeur qualifié, soit :

- Société de développement Angus (SDA);
- Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant (UTILE);
- Eximm – Complexe de Ville inc.

Ceux-ci ont débuté la réalisation de six projets pour un total de 1 600 logements.

La Société invite les promoteurs qui voudraient obtenir ce statut et soumettre des projets à compléter les documents à cet effet. La Direction du financement spécialisé en habitation (DFSH) est responsable d'effectuer ces analyses.

La DFSH recommandera, en fonction des critères énumérés à la prochaine section de cette note, cinq projets pour un total de 619 logements sur un potentiel de 17 projets.

- Les 12 projets non retenus pourront être reconsidérés lors de la prochaine sélection.

Tableau 1 - Suivi des projets des Développeurs qualifiés

	Nombre de projets	Nombre d'unités
Projets potentiels		
Projets proposés (mars 2025)	5	619
Projets non retenus (mars 2025)	12	2 440
Sous-total	17	3 059
En réalisation (3 développeurs qualifiés)	6	1 600

SÉLECTION DES PROJETS

Demandeurs

La première étape avant d'approuver des projets spécifiques est de s'assurer de la qualité des partenaires qui souhaitent obtenir un financement de la part de la Société.

La Société évalue notamment les cinq éléments suivants :

- La gouvernance;
- La solidité financière;
- L'expérience et l'expertise en réalisation de projets;
- L'expérience et l'expertise en matière de financement de projets;
- L'expérience et l'expertise en gestion immobilière.

Projets

Lors de l'analyse de projets, une multitude de facteurs sont pris en compte. Une attention particulière est portée sur la réduction des coûts de construction et de la subvention nécessaire à sa réalisation. La DFSH s'assure également que le financement est optimisé en utilisant les outils sur le marché qui offrent un amortissement maximal de 50 ans, comme les programmes fédéraux APH Sélect et le Fonds pour le logement abordable (FLA).

De plus, de façon générale, les projections financières doivent démontrer que le projet respectera des ratios de couverture de dette minimum.

Dès que l'ensemble de ces critères mentionnés précédemment sont atteints, les projets sont alors comparés afin de sélectionner ceux qui sont les plus avantageux et répondre aux besoins des différentes régions du Québec.

Le tableau qui suit illustre les 17 projets admissibles à l'obtention du statut de Développeurs qualifiés qui leur permettra d'obtenir une subvention pour la réalisation de leurs projets. Quatre critères sont utilisés pour la sélection des projets, soit :

- La subvention unitaire par mètre carré habitable;
- L'impact budgétaire par unité;
- L'impact budgétaire par mètre carré habitable;
- Le coût de réalisation par mètre carré habitable.

Art. 23, 24

Tableau de sélection des projets des Développeurs qualifiés
2025-03-28

Étape	Entité	Municipalité	Subv unitaire/m ² habitable	Impacts budgétaires/unité	Impacts budgétaires/m ² habitable	Coût réalisation/m ² habitable
	Bâtir son quartier (Batimmo)	Québec				
	Bâtir son quartier (Aldo)	Lévis				
	Bâtir son quartier (Batimmo)	Sainte-Thérèse				
	Bâtir son quartier (Batimmo)	St-Jérôme				
	Bâtir son quartier (Aldo)	Laval				
	Bâtir son quartier (Aldo)	Laval				
	Bâtir son quartier (Aldo)	Salaberry de Valleyfield				
	Bâtir son quartier (Aldo)	St-Jean-sur-Richelieu				
	Bâtir son quartier (Aldo)	Montréal				
	INTERLOGE - Hippodrome	Montréal				
	INTERLOGE - Franciscains	Montréal				
	INTERLOGE - Henri Bourassa	Montréal				
	La cité des Outaouais (Bâtir son quartier (Aldo)) ¹	Gatineau				
	Habitations Holocie	Granby				
	Accès Patrimmo	Val-d'Or				
	Développement de Demain inc. (Quartier horizon)	Lévis				
	Habitations Holocie - Carrefour de la santé	Roxton Pond				

IMPACT BUDGÉTAIRE DES PROJETS SÉLECTIONNÉS

Les cinq projets sélectionnés nécessitent un total de 62,8 M\$ en subvention et des prêts patients avantageux de 15,2 M\$ pour un impact budgétaire total de 69,7 M\$ sur les trois prochaines années financières.

Ces projets nécessitent également une enveloppe de 37,8 M\$ au Plan québécois des infrastructures.

Impact budgétaire et PQI

Projets	2025-2026	2026-2027	2027-2028	Total	Disponibilité après 10 ans (Remboursement prêt)
Accès Patrimmo, Val-d'Or					
Développement de Demain inc. (Quartier horizon) ¹ , Lévis					
Habitations Holocie, Granby					
Habitations Holocie - Carrefour de la santé, Roxton Pond					
La cité des Outaouais (Bâtir son quartier (Aldo)), Gatineau					
SOUS TOTAL - Dépense de subvention	40,0 M\$	14,5 M\$	8,3 M\$	62,8 M\$	15,2 M\$
Impacts budgétaires conditions avantageuse (prêt patient)	6,9 M\$	0,0 M\$	0,0 M\$	6,9 M\$	
TOTAL - Impacts budgétaires	46,8 M\$	14,5 M\$	8,3 M\$	69,7 M\$	
TOTAL - Impacts au PQI	31,7 M\$	6,2 M\$	0,0 M\$	37,8 M\$	

¹ Projet privé - pas de PQI

Art. 23,
24

CONSULTATION

Il n'y a pas eu de consultation lors de l'écriture de cette note.

CONCLUSION

Ainsi, cinq recommandations sont soumises par l'entremise des mandats suivants : C-28076, C-28078, C-28079, C-28080 et C-28096.

Les projets sélectionnés permettent de réaliser 619 logements en accordant une subvention de 62,8 M\$ et des prêts patients à taux avantageux de 15,2 M\$.

Québec, le 25 avril 2025

Madame Lily-Katryne Comtois Bujold
Accès Patrimmo
438, route de Saint-Philippe
Val-d'Or (Québec) J9P 4N7
Lily.comtois@ad-gescomp.com

**Objet : Lettre d'intention pour la réalisation de 110 unités abordables
à Val-d'Or**

Madame,

Au cours des derniers mois, vous nous avez transmis une demande d'aide financière concernant la réalisation de 110 unités abordables à Val-d'Or, dans le cadre de l'initiative Développeurs qualifiés.

À la suite de l'analyse de votre demande, nous avons le plaisir de vous informer que vous avez été sélectionné parmi plusieurs projets, dans le cadre de la « *Sélection mars 2025* ».

Pour ce faire, nous vous confirmons que la Société d'habitation du Québec souhaite soutenir financièrement la réalisation de votre projet par l'entremise d'une subvention maximale de 9 974 740 \$. Celle-ci est conditionnelle à la participation financière du gouvernement fédéral pour un montant de 11,99 M\$ sous la forme d'un financement à long terme et d'une subvention de 11,88 M\$. De plus, une mise de fonds minimale de ██████ \$ et l'engagement de la municipalité a octroyé un congé de taxe de minimum 35 ans sont exigés.

Art. 23, 24

Par ailleurs, nous vous informons que cette aide financière est sous réserve de l'autorisation du Conseil des ministres.

...2

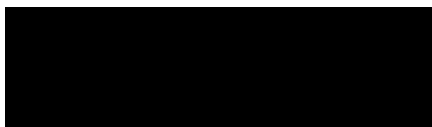
À noter que cette aide financière serait encadrée par une convention qui confirmerait notamment que l'ensemble des loyers abordables le serait sur une période de 35 ans et dédiée à des citoyens admissibles à ce type de logement.

De plus, une clause permettant d'ajuster la subvention y serait intégrée pour tenir compte de la variation du taux d'intérêt sur la première période de financement à long terme et sur la variation du coût total du projet.

En terminant, la Société a un très grand intérêt à travailler de concert avec vous pour le développement de nouveaux logements abordables et vous remercie pour votre précieux apport.

Veillez agréer, Madame, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Le président-directeur général,



JEAN MARTEL, ing.

Note au président-directeur général

OBJET : Addenda — Demande d'aide financière de Bâtir son quartier et la Cité des Outaouais pour la construction de 108 logements abordables à Gatineau

N° : C-28096

DATE : 2025-04-16

<input type="checkbox"/> Pour information	<input type="checkbox"/> Pour signature	<input checked="" type="checkbox"/> Pour approbation
-------------------------------------------	-----------------------------------------	------------------------------------------------------

CONTEXTE

Le 31 mars dernier, la Société a autorisé la sélection du projet cité en objet dont le coût de réalisation était estimé à [REDACTED] en moyenne par unité. Pour ce faire, l'autorisation comprenait : **Art. 23, 24**

- Une aide financière de la Société d'un maximum de 18 238 000 \$ pour un projet. Celle-ci serait répartie ainsi : **Art. 15, 23, 24**
 - 16 038 000 \$ en subvention, soit 148 500 \$ par unité abordable ou [REDACTED] \$/m²;
 - 2 200 000 \$ en prêt, soit 20 370 \$ par unité abordable.

Art. 23, 24

À la suite de discussion avec Bâtir son quartier, le coût de réalisation du projet est passé à [REDACTED] \$ en moyenne par unité abordable.

Dans ce contexte, cette note est soumise afin de réduire l'aide financière accordée par la SHQ ainsi que pour transmettre une lettre d'intention conséquente.

RECOMMANDATIONS

Ainsi, la DFSH recommande au président-directeur général de la Société :

- d'autoriser la Société à accorder une aide financière de 17 400 000 \$ conditionnel à l'approbation d'un programme par le Conseil des ministres. Celle-ci serait répartie de cette façon :
 - 14 400 000 \$ en subvention ;
 - 3 000 000 \$ en prêt à capital patient dans le cadre du PFH — Volet 2 :
 - Les modalités du prêt seront établies lors de la signature de la convention de réalisation et d'exploitation.
- de signer la lettre d'intention jointe en annexe.

Préparée par : Emilio-Jose Lopez-Morantes Date : 2025-04-16

Emilio-Jose Lopez-Morantes
Conseiller en financement spécialisé

Approuvée par : [REDACTED] Date : 2025-04-16

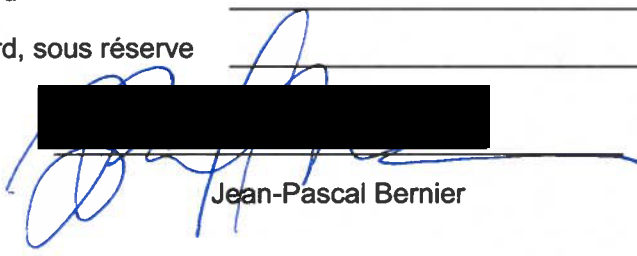
Marc-André Simard
Directeur du financement spécialisé en habitation

AUTORISATION DU VICE-PRÉSIDENT AU DÉVELOPPEMENT ET AUX STRATÉGIES

En accord

En accord, sous réserve

Signature :



Jean-Pascal Bernier

Date :

16 avril 2025

DÉCISION DU PRÉSIDENT-DIRECTEUR GÉNÉRAL

En accord

En accord, sous réserve

Signature :

Jean Martel, ing.

Date :

17 avril 2025

PROGRAMME DE FINANCEMENT EN HABITATION

CADRE NORMATIF 2025-2027

Version administrative au 19 mars 2025



Autorisé par le Conseil des ministres le 19 mars 2025

Table des matières

1	Définitions	1
2	Raison d'être du Programme.....	3
3	Objectif et volets du Programme.....	5
4	Admissibilité.....	5
4.1	Admissibilité des demandeurs (Volets 1 et 2)	5
4.1.1	Demandeurs admissibles	5
4.1.2	Demandeurs non admissibles	6
4.2	Admissibilité des projets (Volets 1 et 2).....	6
4.2.1	Projets admissibles.....	6
4.2.2	Projets non admissibles.....	8
5	Demande d'aide financière	9
5.1	Processus de dépôt d'une demande d'aide financière (Volets 1 et 2).....	9
5.2	Formulaire de demande d'aide financière et documents exigés (Volets 1 et 2).....	9
5.3	Analyse et sélection des demandes d'aide financière.....	10
5.3.1	Volet 1 – PHAQ	10
5.3.2	Volet 2 – Projets d'habitations abordables, abordables intermédiaires et à loyer basé sur les coûts réels	10
6	Aide financière	12
6.1	Forme de l'aide financière	12
6.1.1	Volet 1 – PHAQ	12
6.1.2	Volet 2 – Projets d'habitations abordables, abordables intermédiaires et à loyer basé sur les coûts réels	12
6.2	Description et conditions des aides financières	13
6.2.1	Garantie de prêt auprès d'un prêteur agréé (Volet 1)	13
6.2.2	Garantie de prêt auprès d'un prêteur reconnu (Volet 2)	15
6.2.3	Prêt à taux avantageux (Volets 1 et 2).....	15
6.2.4	Prêt à capital patient (Volets 1 et 2).....	16
6.2.5	Prêt intérimaire (Volet 2).....	16
6.3	Admissibilité des coûts	17
6.3.1	Coûts admissibles.....	17
6.3.2	Coûts non admissibles.....	18

6.4	Taux d'aide	18
6.4.1	Volet 1 – PHAQ	18
6.4.2	Volet 2 – Projets d'habitations abordables, abordables intermédiaires et à loyer basé sur les coûts réels	18
6.5	Cumul des aides financières publiques	19
6.5.1	Volet 1 – PHAQ	19
6.5.2	Volet 2 – Projets d'habitations abordables, abordables intermédiaires et à loyer basé sur les coûts réels	20
7	Exigences à l'exploitation	21
7.1	Volet 1 – PHAQ	21
7.2	Volet 2 – Projets d'habitations abordables, abordables intermédiaires et à loyer basé sur les coûts réels	21
7.2.1	Loyer après la réalisation d'un projet	21
7.2.2	Assurances	22
7.2.3	Avis de disponibilité des logements à la location	22
7.2.4	Admissibilité d'un ménage à un logement abordable ou abordable intermédiaire.....	23
8	Modalités de contrôle et de reddition de comptes	24
8.1	Convention d'aide financière	24
8.2	Autres exigences.....	25
9	Suivi et évaluation du programme	26
10	Durée du programme.....	26

1 Définitions

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

Coopérative : coopérative de consommateurs ou 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 et 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° 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. 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;

Date de conversion : date établie par la Société à la suite de la consolidation de l'ensemble des dépenses de réalisation du projet, à partir de laquelle les intérêts du financement à long terme commencent à être calculés;

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;

Financement de développement : prêt autorisé qui prend la forme d'une marge de crédit ou de toute autre forme jugée satisfaisante par la Société aux fins des travaux liés à l'élaboration du projet et à l'acquisition d'un immeuble, le cas échéant;

Financement intérimaire : prêt autorisé qui prend la forme d'une marge de crédit ou de toute autre forme jugée satisfaisante par la Société aux fins des travaux de construction ou de rénovation et, le cas échéant, qui inclut toute somme versée par le financement de développement;

Financement à long terme : prêt à taux fixe consenti par le prêteur agréé suivant la date de conversion. Ce prêt couvre le financement intérimaire, qui est converti en financement à long terme;

Logement : lieu destiné à une occupation résidentielle, incluant une chambre ou un studio, loué, offert en location ou occupé 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 dans le Programme d'habitation abordable Québec 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. Le tableau des loyers maximaux reconnus par la Société pour le PHAQ 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;

Logement abordable intermédiaire : logement dont le loyer est supérieur au loyer d'un logement abordable, mais inférieur ou égal au moindre entre un maximum de 150 % des loyers maximaux reconnus par la Société pour le PHAQ ou le loyer basé sur les coûts réels. 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. Le tableau des loyers abordables intermédiaires maximaux reconnus par la Société est mis à jour annuellement à partir des loyers maximaux reconnus par la Société pour le PHAQ. Il est rendu public par la Société par tous les moyens qu'elle juge appropriés;

Logement à loyer basé sur les coûts réels : logement dont le loyer est établi de façon à couvrir les coûts de réalisation et les dépenses d'exploitation tout en permettant de rentabiliser le projet sans aide financière du gouvernement du Québec autre qu'une garantie de prêt. 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. Les logements à loyer basé sur les coûts réels sont sécuritaires, de qualité et de construction durable limitant les impacts environnementaux. Ils ne sont pas des logements haut de gamme conçus avec des matériaux de luxe, des technologies avancées et qui offrent des prestations exclusives (piscine, salle d'entraînement, salle de cinéma, salle de réunion, service de conciergerie, etc.).

Mesures environnementales : mesures visant à atténuer les impacts de la construction ou de la rénovation d'un bâtiment sur l'environnement, soit par l'emploi de matériaux et produits ayant certaines caractéristiques (faible empreinte carbone, contenant des produits recyclés, sans urée-formaldéhyde et sans matières toxiques, à faible émission de COV ou produits régionalement); par un aménagement favorisant la gestion des eaux pluviales à faible impact ou la réduction des îlots de chaleur, par l'optimisation de la performance énergétique, par la réduction de la consommation d'eau potable, ou par la prise en compte du cycle de vie du bâtiment;

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

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

Organisme : coopérative, organisme à but non lucratif ou office d'habitation;

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;

PHAQ : Programme d'habitation abordable Québec;

Prêteur agréé : institution financière, personne morale ou société ayant le pouvoir de consentir des prêts hypothécaires et qui convient avec la Société, en collaboration avec le ministère des Finances, des modalités de financement du prêt octroyé aux demandeurs;

Prêteur reconnu : une institution financière, une personne morale ou une société inscrit au « Registre des entreprises et des individus autorisés à exercer » de l'Autorité des marchés financiers et ayant le pouvoir de consentir des prêts;

Prime de risque : montant perçu auprès des demandeurs sous forme d'intérêts afin de couvrir les risques financiers assumés par la Société dans le cadre du Programme. Le taux utilisé pour établir le montant de cette prime est établi par un actuaire mandaté par la Société. Le montant de la prime est révisé à chaque renouvellement du prêt;

Programme : Programme de financement en habitation;

Projet : projet de rénovation lors d'un achat ou d'un don ou de construction neuve d'une partie de bâtiment, d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments situés à proximité les uns des autres et administrés de façon commune par une même personne ou par des personnes liées au sens de la Loi sur les impôts (chapitre I-3);

Projet de démonstration : projet visant 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). Le projet doit avoir été sélectionné à titre de projet de démonstration dans le cadre du PHAQ;

Société : Société d'habitation du Québec;

Taux d'aide dans le cadre du Programme : pourcentage du total de l'aide financière octroyée par la Société, dans le présent Programme, 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.

2 Raison d'être du Programme

Au Québec, l'accès à une habitation adéquate, de qualité et répondant à leur capacité à payer est un enjeu pour plusieurs ménages. En effet, plusieurs d'entre eux n'arrivent pas à trouver une résidence répondant à leurs besoins ou encore doivent consacrer une part trop importante de leur revenu à se loger. Cette difficulté est d'autant plus grande pour les ménages locataires qui sont confrontés à une offre limitée de logements disponibles sur le marché, notamment ceux pouvant être qualifiés d'abordables. Selon les données du recensement de 2021, le Québec comptait cette année-là 1 497 010 ménages locataires.

Depuis plusieurs années, la demande en logements sur le territoire québécois croît plus rapidement que l'offre, et ce, malgré des variations occasionnées par la crise sanitaire qu'a récemment connue le Québec. Plusieurs facteurs expliquent cette demande soutenue, notamment l'augmentation du nombre de ménages de petite taille et la hausse du solde

migratoire. Durant les cinq dernières années, le nombre de ménages a augmenté à un rythme de 1,4 % par année.¹ Le vieillissement de la population (passage de propriétaire à locataire) et la baisse de l'abordabilité de la propriété résidentielle sont d'autres facteurs qui ont eu une incidence à la hausse sur la demande de logements.

En ce qui concerne les mises en chantier, malgré leur nombre important à travers la province au courant des dernières années, l'offre demeure toujours insuffisante pour répondre à la demande croissante. En effet, l'accroissement du parc d'habitation n'a été en moyenne que de 1,1 % par année au courant des cinq dernières années², ce qui est inférieur à la croissance annuelle du nombre de ménages observée. La rareté de logements disponibles crée une pression à la hausse sur le prix des loyers. En 2023, le taux d'inoccupation des logements locatifs se situait à 1,3 %, le plus bas enregistré depuis 2003. Depuis les quatre dernières années, les loyers ont connu une augmentation globale de 27,8 %.³

Pour mieux répondre aux besoins en matière de logements des ménages au Québec, il est estimé que le rythme des mises en chantier devrait augmenter de 25 % par rapport aux dernières prévisions économiques. Un total d'environ 560 000 mises en chantier d'ici 2034 devra être atteint, soit environ 115 000 de plus que les 445 000 prévues.⁴

Malgré ce besoin important, les promoteurs immobiliers sont confrontés à des défis de taille qui freinent la réalisation de leurs projets immobiliers. Le coût important du financement, le coût des terrains et les coûts de construction élevés de même que le niveau des loyers pouvant être fixés selon le secteur sont différents facteurs qui nuisent à la viabilité financière des projets, les rendant plus difficilement finançables auprès de prêteurs traditionnels. Ainsi, afin d'accroître l'offre globale de logements disponibles sur le marché à des loyers variés (abordables, abordables intermédiaires et à loyer basé sur les coûts réels), une intervention publique est offerte pour soutenir la réalisation de ces projets en facilitant l'accès à leur financement.

En favorisant la construction d'une variété de logements ayant divers niveaux de loyers (abordables, abordables intermédiaires et à loyer basé sur les coûts réels), l'offre globale de logements disponibles sur le marché augmentera répondant ainsi à une diversité de besoins de la population.

Le Programme de financement en habitation 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 au 2^e et 4^e objet de la Société prévus à l'article 3 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (chapitre S-8), soit 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.

¹ Basé sur des estimations du ministère des Finances du Québec

² MINISTÈRE DES AFFAIRES MUNICIPALES ET DE L'HABITATION. Rôles d'évaluation foncière du Québec [Jeu de données]. [<https://www.donneesquebec.ca/recherche/dataset/roles-d-evaluation-fonciere-du-quebec>]

³ SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC. Stratégie québécoise en habitation, Bâtir ensemble pour mieux se loger [Fichier PDF]. 2024.

[https://cdn-contenu.quebec.ca/cdn-contenu/adm/min/affaires-municipales/publications/habitation/strategie_quebecois_e_habitation/TXT_strategie_habitation_complet.pdf]

⁴ QUÉBEC. MINISTÈRE DES FINANCES. Budget 2024-2025 [Fichier PDF], Ministère des Finances, 2024, 434 p. [https://www.finances.gouv.qc.ca/Budget_et_mise_a_jour/budget/documents/Budget2425_PlanBudgetaire.pdf].

3 Objectif et volets du Programme

Le programme a pour but de rendre disponibles des logements en permettant le financement de la réalisation de projets de construction de logements destinés à des ménages à revenu faible ou modeste ou ayant des besoins particuliers en habitation et de combler une partie du déficit de l'offre de logements.

Pour atteindre son objectif, le Programme repose sur deux volets distincts, soit :

- **Volet 1 – PHAQ** : visant à loger des ménages à revenus faibles ou modestes ou ayant des besoins particuliers en habitation en soutenant la réalisation de projets de logements abordables réalisés dans le cadre du PHAQ;
- **Volet 2 – Projets d'habitation abordables, abordables intermédiaires et à loyer basé sur les coûts réels** : visant à combler une partie du déficit d'offre de logement en soutenant la réalisation de projets d'habitation dont les logements sont abordables et abordables intermédiaires, pour des ménages à revenus faibles ou modestes ou ayant des besoins particuliers en habitation, et à loyer basé sur les coûts réels pour l'ensemble des ménages québécois.

4 Admissibilité

4.1 Admissibilité des demandeurs (Volets 1 et 2)

4.1.1 Demandeurs admissibles

Pour être admissible à l'un ou l'autre des volets du programme, le demandeur doit exercer des activités en lien avec l'habitation et être, soit :

- une coopérative;
- un organisme à but non lucratif;
- un office d'habitation;
- toute 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 démontrer une expérience adéquate dans la réalisation de projets immobiliers, c'est-à-dire avoir déjà réalisé au moins un projet ou s'engager à conclure une entente avec un organisme, une entreprise ou des partenaires ayant l'expérience et les compétences requises en réalisation de projets immobiliers.

Pour être admissible, toute 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);
- 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* à une personne ne répondant pas à l'une des conditions ci-dessus.

Pour être admissible et maintenir son admissibilité au Programme, tout demandeur doit également 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.

4.1.2 Demandeurs non admissibles

Un demandeur n'est pas admissible au Programme s'il :

- est une personne physique;
- est inscrit au Registre des entreprises non admissibles aux contrats publics (RENA), incluant ses sous-traitants;
- 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;
- effectue un paiement au bénéfice de toute entité se trouvant dans l'une ou l'autre des situations énoncées aux deux paragraphes précédents;
- est 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.

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.

4.2 Admissibilité des projets (Volets 1 et 2)

4.2.1 Projets admissibles

Pour être admissible, le projet doit :

- respecter les objectifs, les critères d'admissibilité et les exigences du Programme;
- être réalisé sur le territoire du Québec;
- viser la réalisation de logements, par l'une des interventions suivantes :
 - la construction d'une partie de bâtiment, d'un bâtiment ou d'un ensemble de

bâtiments;

- la rénovation d'une partie de bâtiment, d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments existant lors d'un don ou 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;
- 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);
- être réalisé dans un immeuble propriété de façon perpétuelle du demandeur, sauf s'il s'agit d'un projet réalisé en mode clé 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 superficies minimales des logements indiquées au Tableau 1;
- si une partie non résidentielle est incluse dans le projet, celle-ci ne doit pas dépasser 30 % de la superficie totale d'un projet. L'usage de celle-ci devra être réservé aux activités à but non lucratif du demandeur ou encore à la réalisation d'activités dont pourraient bénéficier les locataires de l'immeuble, telles qu'un dépanneur, une garderie, 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;
- respecter les trois exigences techniques suivantes pour les constructions neuves seulement :
 1. avoir un accès sans obstacle et un parcours sans obstacle de la rue jusqu'à l'intérieur du bâtiment;
 2. les bâtiments⁵ du projet doivent respecter les exigences techniques du programme Novoclimat, ou de tout autre programme le remplaçant, et homologation pour ceux qui y sont admissibles⁶;
 3. les bâtiments doivent être principalement alimentés par une source d'énergie

⁵ Les projets visant les personnes victimes de violence sont exemptés de cette exigence.

⁶ S'il n'y a pas d'entrepreneurs certifiés Novoclimat dans la région où le projet sera construit ou s'il s'agit d'un projet hautement préfabriqué, 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* (chapitre I ou I.1, selon la taille du bâtiment proposé). Le demandeur doit fournir un rapport de simulation énergétique produit durant la phase de conception des plans et devis qui démontre la performance énergétique prévue du bâtiment et l'atteinte minimale de la cible de 10 %.

renouvelable (électricité, biomasse, éolienne ou solaire)⁷.

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

Par ailleurs, pour être admissibles au volet 1 du Programme, les projets doivent avoir été sélectionnés dans le cadre du PHAQ.

Pour être admissibles au volet 2 du Programme, les projets doivent viser minimalement la réalisation d'au moins 10 % de logements abordables. Les autres logements devront être des logements abordables intermédiaires ou des logements à loyer basé sur les coûts réels.

4.2.2 Projets non admissibles

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 en vertu du programme AccèsLogis Québec ou des projets financés par la Ville de Montréal dans le cadre du Programme visant le financement des programmes municipaux d'habitation de la Ville de Montréal;

⁷ Les Projets qui ne peuvent être reliés au réseau électrique principal d'Hydro-Québec sont exemptés de cette exigence. Ils sont notamment situés aux Îles-de-la-Madeleine et dans le Nord-du-Québec.

- 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.

De plus, un projet réalisé dans le cadre du volet 1 ne peut faire ou avoir 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.

Les projets admissibles au volet 1 ne sont pas admissibles au volet 2 du Programme.

5 Demande d'aide financière

5.1 Processus de dépôt d'une demande d'aide financière (Volets 1 et 2)

Le dépôt des demandes d'aide financière se fait en continu.

5.2 Formulaire de demande d'aide financière et documents exigés (Volets 1 et 2)

Pour soumettre une demande d'aide financière, un demandeur doit remplir et transmettre à la Société le formulaire de demande prescrit accompagné de tous les documents exigés :

- le statut de constitution du demandeur ou ses lettres patentes;
- une résolution des administrateurs du demandeur autorisant son représentant à déposer une demande d'aide financière et à signer les documents relatifs à cette demande, le cas échéant;
- un budget des coûts de réalisation du projet;
- l'état des prévisions budgétaires pour les cinq prochaines années;
- un historique de l'expérience et de l'expertise du demandeur en gestion immobilière et de ses administrateurs, le cas échéant;
- les états financiers et les rapports annuels des deux dernières années;
- les soldes à jour sur tous les prêts à terme consentis par un prêteur au demandeur;
- une copie des lettres d'intention ou d'engagement de tous les partenaires financiers, autres que la Société, impliqués dans le projet, le cas échéant;
- l'évaluation et l'inspection de l'état du bâtiment lors d'un achat-rénovation, le cas échéant;
- l'évaluation environnementale et les études géotechniques du terrain, si requises et disponibles.

Pour les projets du Volet 2, les résultats de l'analyse du projet effectuée par le prêteur reconnu, le cas échéant, doivent également être transmis à la Société.

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

5.3 Analyse et sélection des demandes d'aide financière

5.3.1 Volet 1 – PHAQ

Les demandes d'aide financière sont analysées par la Société, au fur et à mesure de leur dépôt, selon les critères suivants :

- la qualité du montage financier du projet (budget de réalisation notamment par unité et par mètre carré, budget d'exploitation notamment en pourcentage des revenus, le ratio de couverture de dette);
- l'identification de l'aide financière appropriée afin de minimiser l'intervention de la Société dans la viabilisation du projet et la nécessité de recourir à chaque aide financière offerte par 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);
- la capacité financière du demandeur à réaliser le projet;
- l'historique financier du demandeur (états financiers).

Tout demandeur est informé par écrit de la décision de la Société au plus tard 45 jours ouvrables suivant la réception de sa demande d'aide financière à la Société.

Le demandeur dont la demande d'aide financière est admissible et sélectionnée reçoit une lettre confirmant la sélection de sa demande afin de lui permettre de poursuivre ses démarches. Celle-ci précise les renseignements requis pour finaliser l'évaluation de sa demande d'aide financière. Ce n'est que lorsque cette évaluation aura été complétée que le demandeur recevra une lettre confirmant l'aide financière dont il peut se prévaloir s'il s'engage à respecter les conditions prévues dans une convention de réalisation, d'exploitation et de financement à conclure avec la Société ainsi que les conditions du Programme.

Le demandeur dont le Projet n'est pas sélectionné reçoit une lettre de refus de la Société.

5.3.2 Volet 2 – Projets d'habitations abordables, abordables intermédiaires et à loyer basé sur les coûts réels

Les demandes d'aide financière reçues sont analysées par la Société, au fur et à mesure de leur dépôt, selon les critères suivants :

- la qualité du montage financier du projet (budget de réalisation notamment par unité et par mètre carré, budget d'exploitation notamment en pourcentage des revenus, le ratio de couverture de dette). Les projets ayant les coûts unitaires les moins élevés seront priorités;

- la qualité du projet (évaluation des aspects dépassant les exigences techniques obligatoires du Programme);
- la localisation du projet, s'il est situé dans le périmètre d'urbanisation de la municipalité où il est réalisé⁸ et la qualité du site;
- les caractéristiques du projet (nombre d'unité, typologie, espaces communs et techniques, localisation, etc.);
- le degré d'avancement du projet et son échéancier. Les projets étant les plus prêts à être réalisés seront priorités;
- l'expérience et l'expertise du demandeur en construction (nombre de logements réalisés, en gestion immobilière (nombre de logements gérés) et en financement de projets 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);
- la capacité financière du demandeur à réaliser le projet (l'historique financier du demandeur (états financiers) et l'analyse du dossier de crédit réalisée par la Société) (ratio de liquidité immédiate, avoir net/passif, rentabilité d'exploitation);
- l'identification de l'aide financière appropriée afin de minimiser l'intervention de la Société dans la viabilisation du projet en fonction des disponibilités budgétaires pour le Programme et la nécessité de recourir à chaque aide financière offerte par la Société. Les projets ayant un impact budgétaire moins élevé seront priorités;
- le type de logements visés par le projet (abordables, abordables intermédiaires, à loyer basé sur les coûts réels). Les projets permettant de construire une proportion plus grande de logements abordables et abordables intermédiaires seront priorités.

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

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

La Société se réserve le droit de limiter l'aide financière disponible pour le Programme entre les régions. Dans le cas où une région obtiendrait une proportion d'aide financière représentant plus de 50 % de l'enveloppe budgétaire disponible, la Société pourrait limiter le nombre de projets sélectionnés dans cette région.

La Société se réserve également le droit, et ce, sans préavis, de limiter le nombre de projets acceptés dans le cadre de ce volet afin de respecter l'enveloppe budgétaire disponible du Programme.

Tout demandeur est informé par écrit de la décision de la Société au regard de l'admissibilité de sa demande au plus tard 45 jours ouvrables suivant la réception de sa demande d'aide financière à la Société. Par la suite, lorsqu'une sélection des demandes d'aide financière est effectuée par la Société, le demandeur dont la demande d'aide financière est sélectionnée reçoit une lettre confirmant la sélection de sa demande. Cette lettre précisera au demandeur les renseignements à transmettre pour permettre à la Société de finaliser l'évaluation de sa

⁸ 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.

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 confirmant l'aide financière dont il peut se prévaloir s'il s'engage à respecter les conditions prévues dans une convention d'aide financière à conclure avec la Société ainsi que les conditions du Programme.

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 de la Société.

6 Aide financière

6.1 Forme de l'aide financière

6.1.1 Volet 1 – PHAQ

L'aide financière octroyée par la Société dans le cadre de ce volet peut prendre l'une et/ou l'autre des formes suivantes :

- Garantie de prêt auprès d'un prêteur agréé : une garantie de remboursement d'un maximum de 100 % du solde d'un prêt hypothécaire consenti par un prêteur agréé au demandeur pour la réalisation d'un projet, en cas de défaut du demandeur. Deux options s'offrent aux demandeurs :
 - Option 1 : Garantie de prêt uniquement pour le financement à court terme, soit pour les financements de développement et intérimaires;
 - Option 2 : Garantie de prêt pour toute la durée du financement, soit pour les financements de développement, intérimaire et à long terme.
- Contribution remboursable : un prêt à taux avantageux et/ou un prêt à capital patient consenti par la Société.

À la suite de l'analyse du dossier, la Société détermine, à partir du coefficient de couverture de dette et du TRI, la forme et le montant d'aide financière qu'elle octroiera au projet. Elle priorisera les aides financières les moins coûteuses afin de diminuer l'impact budgétaire pour la Société.

La Société se réserve le droit de limiter son aide financière si la viabilité du projet est atteinte.

Pour toute 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, les projets qui reçoivent une aide financière de la Société ne pourront pas dépasser un TRI de 10 %.

Enfin, l'aide financière octroyée dans le cadre du présent volet à un projet sera prise en considération lors de l'analyse effectuée par la Société de toute autre demande d'aide financière pour le projet notamment dans le cadre de l'un de ses programmes.

6.1.2 Volet 2 – Projets d'habitations abordables, abordables intermédiaires et à loyer basé sur les coûts réels

L'aide financière octroyée par la Société dans le cadre de ce volet peut prendre l'une et/ou l'autre des formes suivantes :

- Garantie de prêt : la Société garantit le remboursement d'au plus 100 % sur la perte nette relative à un prêt, une marge de crédit, une lettre de crédit ou tout autre engagement financier consenti par un prêteur reconnu au demandeur eu égard au projet. La garantie peut être utilisée uniquement dans les cas où l'impact budgétaire pour la Société est nul;
- Contribution remboursable : un prêt à taux avantageux, un prêt à capital patient et/ou un prêt intérimaire consenti par la Société.

À la suite de l'analyse du dossier, la Société détermine, à partir du coefficient de couverture de dette et du TRI, la forme et le montant d'aide financière qu'elle octroiera au projet. Elle priorisera les aides les moins coûteuses afin de diminuer l'impact financier pour la Société.

Les projets se verront accorder une aide financière selon les ordres de priorité suivants :

- Les logements abordables et abordables intermédiaires d'un projet pourront dans l'ordre bénéficier d'une garantie de prêt, d'un prêt à taux avantageux, et enfin, si nécessaire, d'un prêt à capital patient;
- Les logements à loyer basé sur les coûts réels pourront uniquement bénéficier d'une garantie de prêt auprès d'un prêteur reconnu.

La Société se réserve le droit de limiter son aide financière si la viabilité du projet est atteinte.

Les projets qui reçoivent une aide financière de la Société ne pourront pas dépasser un TRI de 10 %.

Enfin, l'aide financière octroyée dans le cadre du présent volet à un projet sera prise en considération lors de l'analyse effectuée par la Société de toute autre demande d'aide financière pour le projet notamment dans le cadre de l'un de ses programmes.

6.2 Description et conditions des aides financières

6.2.1 Garantie de prêt auprès d'un prêteur agréé (Volet 1)

La garantie de prêt auprès d'un prêteur agréé consiste en une garantie de remboursement par la Société d'un maximum de 100 % du solde d'un prêt hypothécaire consenti par un prêteur agréé au demandeur pour la réalisation d'un projet, en cas de défaut de celui-ci.

Les conditions relatives au financement octroyé par le prêteur agréé au demandeur et à la garantie de prêt de la Société sont prévues dans des ententes qui seront conclues entre la Société et le prêteur agréé, selon des modalités à être établies en collaboration avec le ministère des Finances.

Les conditions de l'aide financière sont les suivantes :

- la garantie de prêt couvre un financement de développement, un financement intérimaire et selon l'option choisie, un financement à long terme :
 - Financement de développement :
 - le financement de développement permet au demandeur de financer les coûts admissibles liés à l'élaboration du projet. Il commence après la signature de la convention de réalisation, d'exploitation et de financement avec la Société;
 - ce prêt peut atteindre un montant maximal de 500 000 \$ pour couvrir la réalisation des différentes études et analyses nécessaires à la préparation du

projet ainsi que pour la préparation des esquisses et du devis de l'architecte. S'il y a achat d'un immeuble, un montant allant jusqu'au moindre entre 100 % du coût d'acquisition réel de l'immeuble ou 80 % de la juste valeur marchande de l'immeuble ainsi que des frais d'intérêts qui y sont reliés peuvent s'ajouter. De plus, le terrain doit être propice à la construction.

Par ailleurs, si le projet est un projet de démonstration ou un projet visant l'intégration de mesures environnementales et faisant l'objet de subventions additionnelles dans le cadre du PHAQ pour la réalisation de celles-ci, un montant allant jusqu'à 50 % des honoraires professionnels liés à la conception du projet peut s'ajouter, pour un montant maximal allant jusqu'à 15 % du coût total du projet, sur présentation de pièces justificatives;

- la garantie de prêt est d'une durée maximale de 24 mois. Cette période pourra faire l'objet d'une prolongation d'un maximum de 24 mois, soit en raison de l'envergure ou de la complexité du projet ou d'une autre cause extérieure à celui-ci entraînant des délais de réalisation, et ce, pourvu qu'elle soit préalablement autorisée par la Société;
- Financement intérimaire :
 - le financement intérimaire permet au demandeur de financer les coûts admissibles durant la réalisation du projet jusqu'à ce que les travaux soient terminés et le financement de développement est intégré à celui-ci. Il commence à la suite de la mise à jour de la demande d'aide financière du demandeur suivant la réalisation des différentes études et analyses nécessaires à l'élaboration du projet et du devis technique de l'architecte;
 - l'évaluation environnementale et les études géotechniques du terrain, si requises, devront avoir été transmises à la Société, avant le commencement du financement intérimaire;
 - le financement intérimaire ne peut dépasser 100 % du coût total du projet;
 - la garantie de prêt est d'une durée maximale de 24 mois. Cette période pourra faire l'objet d'une prolongation d'un maximum de 24 mois, soit en raison de l'envergure ou de la complexité du projet ou d'une autre cause extérieure à celui-ci entraînant des délais de réalisation, et ce, pourvu qu'elle soit préalablement autorisée par la Société;
 - dans le cas de l'option 1, le financement intérimaire doit être remboursé au plus tard trois mois après l'ouverture du financement à long terme du demandeur pour le projet auprès d'un autre prêteur que le prêteur agréé.
- Financement à long terme (uniquement pour l'option 2) :
 - le financement à long terme commence à partir de la date de conversion et met fin au financement intérimaire, qui est intégré à celui-ci;
 - le montant du financement à long terme ne peut pas dépasser le montant du financement intérimaire du projet;
 - la durée de l'amortissement du prêt ne peut dépasser la durée de l'engagement dans le PHAQ;
 - la garantie de prêt est d'une durée équivalente à la période d'amortissement du financement à long terme auprès du prêteur agréé;

- une prime de risque est exigée par la Société et le demandeur doit s'acquitter de celle-ci au plus tard :
 - Option 1 : lors du remboursement du financement intérimaire;
 - Option 2 : lors de la conversion du financement intérimaire en financement à long terme;
- une hypothèque immobilière affectant le projet doit être conclue en faveur du prêteur agréé. Elle doit être d'un montant équivalent au prêt hypothécaire consenti par ce prêteur et pour la durée équivalente à la durée du financement à court terme pour l'Option 1, et à la durée de la période d'amortissement du financement à long terme pour l'Option 2. Celle-ci est de premier ou de deuxième rang, selon le cas;
- une hypothèque immobilière affectant le projet doit être conclue en faveur de la Société afin de garantir le respect des obligations contenues dans la convention de réalisation, d'exploitation et de financement. Elle doit être d'un montant équivalent au montant de l'aide financière consentie par la Société dans le cadre du PHAQ. Elle doit être d'une durée équivalente à la convention de réalisation, d'exploitation et de financement. Elle est de deuxième ou troisième rang, selon le cas.

6.2.2 Garantie de prêt auprès d'un prêteur reconnu (Volet 2)

Cette garantie de prêt consiste en une garantie de remboursement d'au plus 100 % sur la perte nette relative à un prêt, une marge de crédit, une lettre de crédit ou tout autre engagement financier consenti par un prêteur reconnu au demandeur eu égard au projet.

La perte nette correspond au solde dû au prêteur reconnu qui est constitué du capital dû à la date de rappel du prêt et des intérêts accumulés, de laquelle est soustrait le produit net de la vente de l'immeuble ainsi que les frais afférents à celle-ci.

Les conditions de l'aide financière sont les suivantes :

- les conditions relatives au financement octroyé par le prêteur reconnu sont établies par celui-ci et doivent être approuvées par la Société;
- une Prime de risque est exigée par la Société;
- une hypothèque immobilière affectant le projet doit être conclue en faveur du prêteur reconnu. Elle doit être d'un montant équivalent au prêt hypothécaire consenti par ce prêteur et pour la durée équivalente à la période d'amortissement du prêt hypothécaire. Celle-ci est de premier ou de deuxième rang, selon le cas;
- une hypothèque immobilière affectant le projet doit être conclue en faveur de la Société afin de garantir le respect des obligations contenues dans la Convention d'aide financière. Elle doit être d'un montant équivalent au montant de l'emprunt garanti par la Société. Elle doit être d'une durée équivalente à la convention d'aide financière. Elle est d'un rang accepté par la Société.

6.2.3 Prêt à taux avantageux (Volets 1 et 2)

Le prêt à taux avantageux est un prêt consenti par la Société au demandeur pour lequel un taux d'intérêt réduit ou nul est exigé sur la somme empruntée.

Les conditions de l'aide financière sont les suivantes :

- le prêt pouvant être octroyé au demandeur est d'un montant maximal pouvant aller jusqu'à 85 % du Coût total du projet sous réserve du respect du Taux d'aide maximal prévu au programme à l'article 6.4;

- le taux d'intérêt est fixé par la Société, selon les caractéristiques et le risque du projet, en dessous du taux du marché pour un prêt ayant des conditions similaires ou est à taux nul. Dans le cas où le TRI d'un projet est inférieur ou égal à 10 %, le taux d'intérêt sera nul. Dans le cas où le TRI est supérieur à 10 %, un taux d'intérêt avantageux est exigé par la Société pour ramener le TRI à 10 %;
- le prêt a un terme maximal de 10 ans;
- les modalités de remboursement du prêt sont fixées par la Société selon la capacité de remboursement du demandeur;
- une hypothèque immobilière affectant le projet doit être conclue en faveur de la Société afin de garantir le respect des obligations contenues dans la Convention d'aide financière. Elle doit être d'un montant équivalent au montant du prêt consenti par la Société. Elle doit être d'une durée équivalente à la convention d'aide financière. Elle est d'un rang accepté par la Société.

6.2.4 Prêt à capital patient (Volets 1 et 2)

Le prêt à capital patient est un prêt consenti par la Société au demandeur dont le remboursement du capital est flexible et doit être remboursé au plus tard à la fin de son terme et pour lequel un taux d'intérêt avantageux ou nul est exigé sur la somme empruntée.

Les conditions de l'aide financière sont les suivantes :

- le prêt pouvant être octroyé au demandeur est d'un montant maximal pouvant aller jusqu'à 85 % du Coût total du projet sous réserve du respect du Taux d'aide maximal prévu au programme à l'article 6.4;
- le taux d'intérêt est fixé par la Société, selon les caractéristiques et le risque du projet, en dessous du taux du marché pour un prêt ayant des conditions similaires ou est à taux nul. Dans le cas où le TRI d'un projet est inférieur ou égal à 10 %, le taux d'intérêt sera nul. Dans le cas où le TRI est supérieur à 10 %, un taux d'intérêt avantageux est exigé par la Société pour ramener le TRI à 10 % ;
- le prêt a un terme maximal de 10 ans;
- le remboursement du capital est flexible et doit être effectué avant la fin du terme de celui-ci;
- une hypothèque immobilière affectant le projet doit être conclue en faveur de la Société afin de garantir le respect des obligations contenues dans la Convention d'aide financière. Elle doit être d'un montant équivalent au montant du prêt consenti par la Société. Elle doit être d'une durée équivalente à la convention d'aide financière. Elle est d'un rang accepté par la Société.

6.2.5 Prêt intérimaire (Volet 2)

Le prêt intérimaire est un prêt consenti par la Société au demandeur qui prend la forme d'une marge de crédit ou de toute autre forme jugée satisfaisante par la Société aux fins des travaux de construction ou de rénovation.

Les conditions de l'aide financière sont les suivantes :

- le montant maximal du prêt intérimaire ne peut dépasser 100 % du Coût total du projet sous réserve du respect du Taux d'aide maximal prévu au programme à l'article 6.4;
- le taux d'intérêt est fixé par la Société selon les caractéristiques et le risque du projet;

- le prêt doit être remboursé au plus tard lorsque les travaux sont terminés, c'est-à-dire lorsqu'un certificat de fin de travaux a été émis ou, au plus tard trois mois après que le demandeur ait obtenu un prêt long terme d'un prêteur, le cas échéant, selon la première des éventualités;
- une hypothèque immobilière affectant le projet doit être conclue en faveur de la Société afin de garantir le respect des obligations contenues dans la Convention d'aide financière. Elle doit être d'un montant équivalent au montant du prêt consenti par la Société. Elle doit être d'une durée équivalente à la convention d'aide financière. Elle est d'un rang accepté par la Société.

6.3 Admissibilité des coûts

6.3.1 Coûts admissibles

Seuls les coûts directement liés à la réalisation de la partie résidentielle du projet sont admissibles à être couverts par l'une ou l'autre des formes d'aide financière pouvant être octroyée par la Société, soit :

- les coûts liés à l'acquisition de l'immeuble, dont le dépôt sur offre d'achat, 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;
- les dépenses liées à la préparation et au développement du projet incluant les permis et les intérêts sur financement; ;
- 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 intérêts sur le financement de développement et sur le financement intérimaire de la partie résidentielle du projet;
- 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 ainsi que les dépenses liées à l'aménagement standard du terrain;
- l'acquisition de mobilier standard pour les espaces communs de la partie résidentielle du projet;
- les dépenses liées à la démolition d'un bâtiment si l'usage le plus optimal 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;
- 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 immeuble qui est visée par des logements et les parties résidentielles qui y sont reliées, alors les coûts admissibles devront être calculés au prorata de la superficie dédiée aux logements.

Nonobstant ce qui précède, pour les projets du volet 1, lorsqu'une partie non résidentielle fait partie du projet et respecte la superficie maximale prévue à la section 4.2.1, les coûts suivants sont admissibles à être couverts par la garantie de prêt auprès du prêteur agréé :

- les intérêts sur le financement de développement et sur le financement intérimaire de la partie non résidentielle du projet;
- les coûts liés au développement et aux travaux liés à la partie non résidentielle et les frais connexes liés à ceux-ci.

L'usage de cette partie non résidentielle devra être réservé aux activités sans but lucratif du demandeur ou encore à la réalisation d'activités dont pourraient bénéficier les locataires de l'immeuble, tel 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.

6.3.2 Coûts non admissibles

Les coûts suivants ne sont pas admissibles à être couverts par une aide financière de la Société :

- 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.

6.4 Taux d'aide

6.4.1 Volet 1 – PHAQ

Dans le cadre de ce volet, l'aide financière maximale octroyée par la Société pour un projet ne peut dépasser 50 % du coût total du projet, à l'exception du financement intérimaire qui pourrait atteindre 100 % des coûts admissibles à cette étape.

Aux fins du calcul du taux d'aide, toutes les formes d'aide financière accordées par la Société sont calculées à 100 % de leur valeur.

Afin de ne pas dépasser le taux d'aide autorisé dans le cadre de ce volet, la Société peut réduire le montant de l'aide financière offerte dans le cadre du Programme.

6.4.2 Volet 2 – Projets d'habitations abordables, abordables intermédiaires et à loyer basé sur les coûts réels

L'aide financière maximale pouvant être octroyée pour un projet dans le cadre de ce volet varie selon le type de demandeur. Les taux d'aide maximaux sont les suivants :

Type de demandeurs	Taux d'aide maximum
Coopérative, organisme à but non lucratif, office d'habitation, établissement d'enseignement postsecondaire reconnu par le gouvernement du Québec sans but lucratif	85 % du coût total du projet
Toute personne, fiducie, société de personnes ou groupement de personnes, lesquels doivent être légalement constitués et immatriculés au registre des entreprises du Québec et les établissements d'enseignement postsecondaires reconnus par le gouvernement du Québec à but lucratif	50 % du coût total du projet

Pour toute personne, fiducie, société de personnes ou groupement de personnes, lesquels doivent être légalement constitués et immatriculés au registre des entreprises du Québec, lorsque la garantie de prêt fait dépasser ce seuil, celui-ci peut être majoré d'un pourcentage correspondant au pourcentage du montant du prêt garanti par rapport au coût total du projet, jusqu'à un maximum de 80 % du coût total du projet.

Nonobstant ce qui précède, pour tous les types de demandeurs, le financement intérimaire mentionné à la section 6.2.1 et le prêt intérimaire mentionné à la section 6.2.5 peuvent atteindre un montant allant jusqu'à 100 % des coûts admissibles à cette étape.

Aux fins du calcul du taux d'aide, toutes les formes d'aide financière accordées par la Société sont calculées à 100 % de leur valeur.

Afin de ne pas dépasser le taux d'aide autorisé dans le cadre du Programme, la Société peut réduire le montant de l'aide financière offerte dans le cadre du Programme.

6.5 Cumul des aides financières publiques

6.5.1 Volet 1 – PHAQ

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 à but non 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, etc;
- 100 % du coût total du projet pour une coopérative, un organisme sans but lucratif, un office d'habitation et un établissement d'enseignement postsecondaires reconnus par le gouvernement du Québec à but non lucratif lorsque le projet 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 toute personne, fiducie, société de personnes ou groupement de personnes légalement constitués et immatriculés au registre des entreprises du Québec et les établissements d'enseignement postsecondaires reconnus par le gouvernement du Québec à but lucratif, le taux de cumul des aides financières publiques ne peut pas dépasser 50 % du coût total du projet, à moins que le demandeur ne s'engage à maintenir ces logements abordables pendant 35 ans. Dans ce cas, le taux peut :

- Atteindre 60 % du coût total du projet;
- Être augmenté d'un pourcentage correspondant au pourcentage du montant du prêt garanti par rapport au coût total du projet lorsque le projet fait l'objet 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 où la période d'engagement dans le cadre du PHAQ est d'une durée de 35 ans, si une 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.

6.5.2 Volet 2 – Projets d'habitations abordables, abordables intermédiaires et à loyer basé sur les coûts réels

Le cumul des aides financières directes ou indirectes reçues des ministères, organismes et sociétés d'État des gouvernements du Québec et du Canada, incluant les crédits d'impôt ainsi que des entités municipales qui ne sont pas directement bénéficiaires du programme, qui est permis est le suivant :

Type de demandeurs	Cumul d'aide
Coopérative, organisme à but non lucratif, office d'habitation, établissement d'enseignement postsecondaire reconnu par le gouvernement du Québec sans but lucratif	100 % du coût total du projet
Toute personne, fiducie, société de personnes ou groupement de personnes, lesquels doivent être légalement constitués et immatriculés au registre des entreprises du Québec et les établissements d'enseignement postsecondaire reconnus par le gouvernement du Québec à but lucratif	80 % du coût total du projet

Nonobstant ce qui précède, pour toute personne, fiducie, société de personnes ou groupement de personnes, lesquels doivent être légalement constitués et immatriculés au registre des entreprises du Québec et les établissements d'enseignement postsecondaire reconnus par le gouvernement du Québec à but lucratif, dans le cas où la garantie de prêt ferait dépasser ce seuil, celui-ci peut être majoré d'un pourcentage correspondant au pourcentage du montant du prêt garanti par rapport au coût total du projet, jusqu'à un maximum de 95 % du coût total du projet. Aux fins des règles de calcul du taux de cumul, toutes les formes d'aide financière publiques sont calculées à 100 % de leur valeur, qu'elles soient remboursables ou non.

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.

7 Exigences à l'exploitation

7.1 Volet 1 – PHAQ

Les projets doivent respecter les exigences à l'exploitation prévues au PHAQ.

7.2 Volet 2 – Projets d'habitations abordables, abordables intermédiaires et à loyer basé sur les coûts réels

7.2.1 Loyer après la réalisation d'un projet

Pour les loyers des logements abordables, les loyers fixés lors des cinq premières années d'exploitation du projet doivent être égaux ou inférieurs aux loyers maximums reconnus par la Société dans le PHAQ. 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 indexé en respect des règles de fixation de loyer.

Le tableau des loyers maximaux reconnus par la Société pour le PHAQ 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.

Le loyer d'un logement abordable intermédiaire est supérieur aux loyers maximums reconnus dans le PHAQ, mais inférieur ou égal au moindre entre un maximum de 150 % des loyers maximaux reconnus par la Société pour le PHAQ ou le loyer basé sur les coûts réels. 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. Le tableau des loyers abordables intermédiaires maximaux reconnus par la Société est mis à jour annuellement à partir des loyers PHAQ. Il est rendu public par la Société par tous les moyens qu'elle juge appropriés.

Le loyer d'un logement à loyer basé sur les coûts réels est établi de façon à couvrir les coûts de réalisation et les dépenses d'exploitation tout en permettant de rentabiliser le projet sans aide financière du gouvernement du Québec autre qu'une garantie de prêt. 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. Les logements à loyer basé sur les coûts réels sont sécuritaires, de qualité et de construction durable limitant les impacts environnementaux. Ils ne sont pas des logements haut de gamme conçus avec des matériaux de luxe, des technologies avancées et qui offrent des prestations exclusives (piscine, salle d'entraînement, salle de cinéma, salle de réunion, service de conciergerie, etc.).

Les loyers des logements abordables et abordables intermédiaires devront le demeurer pour une période minimale de 35 ans.

Cette section ne s'applique pas aux logements d'urgence, aux unités de répit et aux logements destinés aux personnes victimes de violence.

7.2.2 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.

7.2.3 Avis de disponibilité des logements à la location

Lorsqu'un logement abordable ou un logement abordable intermédiaire 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.

7.2.4 Admissibilité d'un ménage à un logement abordable ou abordable intermédiaire

Pour être admissible à la location d'un logement abordable ou abordable intermédiaire, un ménage doit 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 établie par la Société dans le cadre du PHAQ 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 Canada⁹) de chacun des secteurs géographiques établis par la Société aux fins du présent programme¹⁰, 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 Québec¹¹. 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.

Sont toutefois déduits 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.

À la location d'un logement abordable ou abordable intermédiaire, 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.

⁹ 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.

¹⁰ 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.

¹¹ 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

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.

8 Modalités de contrôle et de reddition de comptes

8.1 Convention d'aide financière

Tous les projets doivent faire l'objet d'une convention d'aide financière entre la Société et le demandeur. Celle-ci doit être conclue suivant l'acceptation finale du projet par la Société pour les projets du volet 1, ou au plus tard avant le commencement des travaux de construction, pour les projets du volet 2.

Cette convention précise les conditions d'octroi de l'aide financière et les obligations des parties. Elle doit prévoir notamment :

- les engagements des parties et les conditions relatives à l'aide financière octroyée, y compris les modalités de transmission par le bénéficiaire de l'ensemble des données nécessaires à l'appréciation des résultats du programme, notamment des renseignements nécessaires à la mesure des indicateurs de résultats prévus à la section 9 et dans le cadre de suivi et d'évaluation préliminaire du programme;
- les cas de défaut du demandeur et les recours de la Société;
- 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), le cas échéant);
- 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 pour les établissements d'enseignement postsecondaire en tant qu'organisme visé par la Loi sur l'administration financière, d'obtenir les autorisations nécessaires de l'autorité compétente afin d'obtenir un emprunt;
- l'obligation de 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 et pour refoulement d'égout et une assurance chantier;
- 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, 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 l'inspection;
- l'obligation de respecter ses engagements dans le cadre du PHAQ, le cas échéant;

- les loyers à respecter après la réalisation du projet (abordables, abordables intermédiaires et à loyer basé sur les coûts réels);
- 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;
- l'obligation d'obtenir 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);
- l'obligation de se conformer en tous points au cadre normatif du Programme.

8.2 Autres exigences

En fonction du taux d'aide cumulé accordé par la Société au projet, soit dans le cadre du Programme, du PHAQ ou hors programme, le demandeur doit répondre aux exigences de contrôle et reddition de comptes indiquées au tableau suivant :

Tableau 2 – Exigences de contrôle et reddition de comptes selon le taux d'aide cumulé de la Société

Taux d'aide cumulé de la Société	Contrôle et reddition de comptes exigés
50 % ou moins	<ul style="list-style-type: none"> • Dans les trois mois suivant la fin de l'année financière du demandeur, transmettre à la Société un état financier annuel audité selon la forme exigée par la Société; • Transmettre à la Société les données sur la santé financière des projets ayant fait l'objet d'une aide financière, soit l'état de leur fonds de réserve et leur viabilité financière; • Transmettre à la Société les données servant à sa reddition de comptes sur le Programme et à son évaluation de celui-ci.
plus de 50 %	<ul style="list-style-type: none"> • Répondre aux exigences du taux d'aide inférieur (50 % ou moins); • Réaliser un bilan de santé de l'immeuble tous les cinq ans et le transmettre à la Société; • Produire une planification quinquennale des travaux d'entretien et de préservation de l'immeuble et la transmettre à la Société avec un état de réalisation annuel des travaux liés à cette planification.

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

9 Suivi et évaluation du programme

La Société transmet une évaluation de mise en œuvre du Programme au Secrétariat du Conseil du trésor au plus tard le 30 mai 2025, selon une forme et des 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 typologie des logements réalisés;
- le nombre et le montant des aides financières octroyées, par forme d'aide financière;
- la santé financière des organismes, soit l'état de leur fonds de réserve et leur viabilité financière;
- le nombre et la proportion de logements par catégorie (abordables, abordables intermédiaires, à loyer basé sur les coûts réels).

10 Durée du programme

Le programme entre en vigueur à la date de son autorisation par le gouvernement et se termine au plus tard le 30 octobre 2026.

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 composants 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 optimale.

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 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);
- 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

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

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 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 supplémentaire pour les mesures environnementales

Afin de permettre à un projet d'intégrer des mesures environnementales, une subvention supplémentaire 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 supplémentaires prévues au Programme. Elle n'a pas pour objet de viabiliser un projet qui ne serait pas viable en l'absence de cette subvention supplémentaire. 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 supplémentaire 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 supplémentaire pour un projet de démonstration

Afin de promouvoir les bonnes pratiques ou d'optimiser les pratiques de construction résidentielle, une subvention supplémentaire 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 supplémentaires prévues au Programme. Elle n'a pas pour objet de viabiliser un projet qui ne serait pas viable en l'absence de cette subvention supplémentaire. 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 supplémentaire 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 ÷ 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.

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	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • 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 ministre, 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 assujetti à la *Loi sur les cités et villes* ou le demandeur qui est un établissement d'enseignement postsecondaire, en tant qu'organisme assujetti 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 maximums, 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

$$\text{Loyer maximum} \div 106 \times 120$$

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	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • 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 assujéti 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 maximums, 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 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 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	Services et espaces communs		Clientèle					2 CC					3 CC					4 CC					5 CC				
	Type d'occupation		Chambre	Studio	1 CC	2 CC	3 CC	4 CC	5 CC	1 CC	2 CC	3 CC	4 CC	5 CC	1 CC	2 CC	3 CC	4 CC	5 CC	1 CC	2 CC	3 CC	4 CC	5 CC			
2 et 3.2	Permanente	Avec services et avec espaces communs	150 022 \$	254 995 \$	336 593 \$	428 392 \$	535 489 \$	617 088 \$	673 187 \$	Personne ayant des besoins particuliers en habitation																	
	Transitoire	Avec services et avec espaces communs	150 022 \$	254 995 \$	336 593 \$	428 392 \$	535 489 \$	617 088 \$	673 187 \$	Personnes ayant des besoins particuliers en habitation																	
	Urgence	Avec services et avec espaces communs	150 022 \$							Personnes ayant des besoins particuliers en habitation																	
	Unités répét	Avec services et avec espaces communs	132 597 \$							Personne ayant une déficience physique Personne ayant une déficience intellectuelle Personne ayant un trouble envahissant du développement																	

Nom de entité
C Metis
C Metis
C Metis
Consortium Impact
Groupe Cousteau-Alfred
Habitations Holocie
Habitations Holocie
Habitations Holocie - Lac-Ouest
Han logement
Han logement
Han logement
Han logement
Han logement
Han logement
Han logement
Les habitations l'Équerre
Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM)
Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM)
Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM)
Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM)
Utile - Kanva
Accès Logement Mauricie/Centre-du-Québec - Résidence Chavigy (Habitations populaire de Québec)
Accès Patrimmo
Accès Patrimmo
Biophilia
Biophilia
Caisse de dépôt (Galerie d'Anjou)
Caisse de dépôt et de placements du Québec - UQ
COGIR
DEVIMCO
FSTQ-Molson
GALOPH
Gestion 2 Dev Inc - Bouleau
Gestion 2 Dev Inc - Cité de Lorrain
Gestion 2 Dev Inc - Le Mirabel
Giant Steps (Angus)
Groupe Ailévation inc. - Cité de la gare Phase 1 & 2
Groupe CDH - 7000 Côte des neiges
Groupe CDH - Clément
Habitation Populaire - Kermaria Phase II
Immo3R (Fiducie Sébastien Neault)
MACH - Mission Old Brewery
Mégantic
Mission Logis
OMH Québec - Eximm - 1600 boulevard Henri Bourassa
OMH Rouyn-Noranda (Fonderie Horn 1)
OMH Rouyn-Noranda (Fonderie Horn 2)
Pentagone immobilier - Unicité (Phase 2 - 3)
SQI - Institut des Sourds
Unis pour la vie
Ville de Montréal - Ilot voyageur
Action Habitation - Habitations Ste-Foy
Action Habitation - Ilot St-Vincent (Patrotôt)
C4 Immobilier Inc. - rue Beaubien
Gestion 2 Dev Inc - Walker - Phase B
Groupe immobilier Capital-Concept Inc.
Groupe Maurice
Han logement
Han logement
L2 Construction/Groupe Santé Expert (SEC) - Antonin-Marquis
Les habitations l'Équerre - Maison Simone
Les habitations l'Équerre - Multi logement East Angus
MRC Témiscouata X Batitech (10 mun.)
OMH Québec - Eximm - 1075 chemin Sainte-Foy
Partenariat pour du logement abordable novateur (PLAN - Landerz)
Bâtir son quartier (Aldo)
Bâtir son quartier (Aldo)
Bâtir son quartier (Aldo)

Statut	Nombre de projet
En attente	5
Retiré	15
Préliminaire	30
En analyse	14
En analyse non favorable	12
Favorable	2
Sélectionné	5
En réalisation	6
Total général	89

Bâtir son quartier (Aldo)
Bâtir son quartier (Aldo)
Bâtir son quartier (Aldo)
Bâtir son quartier (Batimmo)
Bâtir son quartier (Batimmo)
Bâtir son quartier (Batimmo)
INTERLOGE - Franciscains
INTERLOGE - Henri Bourassa
INTERLOGE - Hippodrome
BridgeWellington-ORG-PointCommun (Broccolini)
L2-Caplex-Père-Lelièvre
Accès Patrimmo
Coopérative de solidarité la cité des Outaouais - BSQ
Développement de Demain-Quartier horizon
Habitations Holocie - Granby
Habitations Holocie - Roxton Pond
Angus
Angus - Louvain
Angus - Site Angus
Eximm-Régime de retraite STM - Le Philippe
Utile - Cadinal
Utile - Rimouski

L'obtention du statut de développeur qualifié ainsi que l'admissibilité à une demande d'aide financière sont conditionnées au respect préalable du cadre normatif établi dans le volet 4 - Projets d'habitation réalisés par des développeurs qualifiés pour des ménages à revenu faible ou modeste.

Dans le cadre de l'évaluation globale des demandes d'aide reçues, la DFSH prend en considération les quatre critères suivants :

- Subvention unitaire par mètre carré habitable
- Impact budgétaire par unité
- Impact budgétaire par mètre carré habitable
- Coût de réalisation par mètre carré habitable

Tableau de sélection des projets des Développeurs qualifiés
2025-03-28

Art. 23, 24

Étape	Entité	Municipalité	Subv unitaire/m ² habitable	Impacts budgétaires/unité	Impacts budgétaires/m ² habitable	Coût réalisation habitable
	Bâtir son quartier (Batimmo)	Québec				
	Bâtir son quartier (Aldo)	Lévis				
	Bâtir son quartier (Batimmo)	Sainte-Thérèse				
	Bâtir son quartier (Batimmo)	St-Jérôme				
	Bâtir son quartier (Aldo)	Laval				
	Bâtir son quartier (Aldo)	Laval				
	Bâtir son quartier (Aldo)	Salaberry de Valleyfield				
	Bâtir son quartier (Aldo)	St-Jean-sur-Richelieu				
	Bâtir son quartier (Aldo)	Montréal				
	INTERLOGE - Hippodrome	Montréal				
	INTERLOGE - Franciscains	Montréal				
	INTERLOGE - Henri Bourassa	Montréal				
	La cité des Outaouais (Bâtir son quartier (Aldo)) ¹	Gatineau				
	Habitations Holocie	Granby				
	Accès Patrimmo	Val-d'Or				
	Développement de Demain inc. (Quartier horizon)	Lévis				
	Habitations Holocie - Carrefour de la santé	Roxton Pond				



PAR COURRIEL

Québec, le 19 juin 2025

Madame Lily-Katryne Comtois Bujold
Accès Patrimmo
438, route de Saint-Philippe
Val-d'Or (Québec) J9P 4N7
Lily.comtois@ad-gescomp.com

**Objet : Lettre d'offre pour la réalisation de 110 unités abordables à
Val-d'Or**

Madame,

Au cours des derniers mois, vous nous avez transmis une demande d'aide financière concernant la réalisation de 110 unités abordables à Val-d'Or, dans le cadre de l'initiative Développeurs qualifiés.

À la suite de l'analyse de votre demande, nous vous avons transmis, le 25 avril dernier, une lettre d'intention vous informant que vous avez été sélectionné parmi plusieurs projets, dans le cadre de la « *Sélection mars 2025* ».

Celle-ci confirmait que la Société d'habitation du Québec (SHQ) souhaitait soutenir financièrement la réalisation de votre projet par l'entremise d'une subvention maximale de 9 974 740 \$. Celle-ci était conditionnelle à la participation financière du gouvernement fédéral pour un montant de 11,99 M\$ sous la forme d'un financement à long terme et d'une subvention de 11,88 M\$. De plus, une mise de fonds minimale de [REDACTED] \$ et l'engagement de la municipalité a octroyé un congé de taxe de minimum 35 ans étaient exigés.

Art. 23, 24

... 2



Cette aide financière sera encadrée par une convention qui confirmera notamment que l'ensemble des loyers abordables le seront sur une période de 35 ans et dédiée à des citoyens admissibles à ce type de logement.

De plus, une clause permettant d'ajuster la subvention y sera intégrée pour tenir compte de la variation du taux d'intérêt sur la première période de financement à long terme et sur la variation du coût total du projet.

En terminant, la Société a un très grand intérêt à travailler de concert avec vous pour le développement de nouveaux logements abordables et vous remercie pour votre précieux apport.

Veillez agréer, Madame, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Le président-directeur général,



JEAN MARTEL, ing.

Québec, le 25 avril 2025

Monsieur Louis Lessard
Président
Les développements de demain inc.
920, avenue Taniata
Lévis, (Québec) G6Z 2E5

**Objet : Lettre d'intention pour la réalisation de 302 unités abordables
à Lévis**

Monsieur le président,

Au cours des derniers mois, vous nous avez transmis une demande d'aide financière concernant la réalisation de 302 unités abordables à Lévis, dans le cadre de l'initiative Développeurs qualifiés.

À la suite de l'analyse de votre demande, nous avons le plaisir de vous informer que vous avez été sélectionné parmi plusieurs projets, dans le cadre de la « *Sélection mars 2025* ».

Pour ce faire, nous vous confirmons que la Société d'habitation du Québec souhaite soutenir financièrement la réalisation de votre projet par l'entremise d'une aide financière maximale de 34 975 740 \$ sous la forme d'une subvention de 24 975 740 \$ et d'un prêt à capital patient de 10 000 000 \$. Celle-ci est conditionnelle à la participation financière du gouvernement fédéral pour un montant de 58,24 M\$ sous la forme d'un financement à long terme et d'une subvention de 2,93 M\$ de la municipalité. De plus, une mise de fonds minimale de [REDACTED] et l'engagement de la municipalité à octroyer un congé de taxe de minimum 20 ans sont exigés.

Art. 23, 24

Par ailleurs, nous vous informons que cette aide financière est sous réserve de l'autorisation du Conseil des ministres.

...2

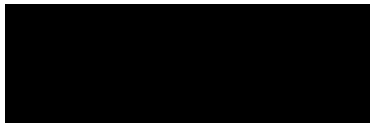
À noter que cette aide financière serait encadrée par une convention qui confirmerait notamment que l'ensemble des loyers abordables le serait sur une période de 35 ans et dédiée à des citoyens admissibles à ce type de logement.

De plus, une clause permettant d'ajuster la subvention y serait intégrée pour tenir compte de la variation du taux d'intérêt sur la première période de financement à long terme et sur la variation du coût total du projet.

En terminant, la Société a un très grand intérêt à travailler de concert avec vous pour le développement de nouveaux logements abordables et vous remercie pour votre précieux apport.

Veillez agréer, Monsieur le président, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Le président-directeur général,

A solid black rectangular box used to redact the signature of the president-director general.

JEAN MARTEL, ing.

Québec, le 25 avril 2025

Monsieur Jean-François Arsenault
Président-directeur général
Habitations Holocie
402, rue Principale
Granby (Québec) J2G 2W8
jfarsenault@holocie.ca

Objet : Lettre d'intention pour la réalisation de 51 unités abordables à Granby

Monsieur le Président,

Au cours des derniers mois, vous nous avez transmis une demande d'aide financière concernant la réalisation de 51 unités abordables à Granby, dans le cadre de l'initiative Développeurs qualifiés.

À la suite de l'analyse de votre demande, nous avons le plaisir de vous informer que vous avez été sélectionné parmi plusieurs projets, dans le cadre de la « *Sélection mars 2025* ».

Pour ce faire, nous vous confirmons que la Société d'habitation du Québec souhaite soutenir financièrement la réalisation de votre projet par l'entremise d'une aide financière maximale de 7 642 184 \$ sous la forme d'une subvention maximale de 6 113 747 \$ et d'un prêt à capital patient de 1 528 437 \$. Celle-ci est conditionnelle à la participation financière du gouvernement fédéral pour un montant de 7,32 M\$ sous la forme d'un financement à long terme. De plus, une mise de fonds minimale de [REDACTED] \$ et l'engagement de la municipalité à octroyer un congé de taxe de minimum 35 ans sont exigés.

Art. 23, 24

...2

Par ailleurs, nous vous informons que cette aide financière est sous réserve de l'autorisation du Conseil des ministres.

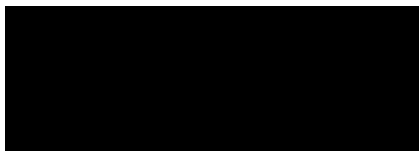
À noter que cette aide financière serait encadrée par une convention qui confirmerait notamment que l'ensemble des loyers abordables le serait sur une période de 35 ans et dédiée à des citoyens admissibles à ce type de logement.

De plus, une clause permettant d'ajuster la subvention y serait intégrée pour tenir compte de la variation du taux d'intérêt sur la première période de financement à long terme et sur la variation du coût total du projet.

En terminant, la Société a un très grand intérêt à travailler de concert avec vous pour le développement de nouveaux logements abordables et vous remercie pour votre précieux apport.

Veillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Le président-directeur général,



JEAN MARTEL, ing.

Québec, le 25 avril 2025

Monsieur Jean-François Arsenault
Président-directeur général
Habitations Holocie
402, rue Principale
Granby (Québec) J2G 2W8
jfarsenault@holocie.ca

**Objet : Lettre d'intention pour la réalisation de 48 unités
abordables à Roxton Pond**

Monsieur le Président,

Au cours des derniers mois, vous nous avez transmis une demande d'aide financière concernant la réalisation de 48 unités abordables à Roxton Pond, dans le cadre de l'initiative Développeurs qualifiés.

À la suite de l'analyse de votre demande, nous avons le plaisir de vous informer que vous avez été sélectionné parmi plusieurs projets, dans le cadre de la « *Sélection mars 2025* ».

Pour ce faire, nous vous confirmons que la Société d'habitation du Québec souhaite soutenir financièrement la réalisation de votre projet par l'entremise d'une aide financière maximale de 7 213 873 \$ sous la forme d'une subvention de 5 712 000 \$ et d'un prêt à capital patient de 1 501 873 \$. Celle-ci est conditionnelle à la participation financière du gouvernement fédéral pour un montant de 5,21 M\$ sous la forme d'un financement à long terme. De plus, une mise de fonds minimale de [REDACTED] \$ et l'engagement de la municipalité à octroyé un congé de taxe de minimum 35 ans sont exigés.

Art. 23, 24

...2

Par ailleurs, nous vous informons que cette aide financière est sous réserve de l'autorisation du Conseil des ministres.

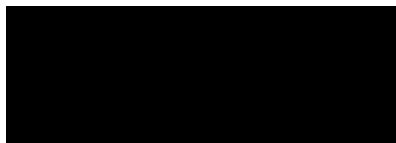
À noter que cette aide financière serait encadrée par une convention qui confirmerait notamment que l'ensemble des loyers abordables le serait sur une période de 35 ans et dédiée à des citoyens admissibles à ce type de logement.

De plus, une clause permettant d'ajuster la subvention y serait intégrée pour tenir compte de la variation du taux d'intérêt sur la première période de financement à long terme et sur la variation du coût total du projet.

En terminant, la Société a un très grand intérêt à travailler de concert avec vous pour le développement de nouveaux logements abordables et vous remercie pour votre précieux apport.

Veillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Le président-directeur général,



JEAN MARTEL, ing.

Québec, le 17 avril 2025

Madame Edith Cyr
Directrice générale
Bâtir son quartier
2155, rue Saint-Patrick
Montréal (Québec) H3K 0B9
ecyr@batirsonquartier.com

**Objet : Lettre d'intention pour la réalisation de 108 unités abordables
à Gatineau**

Madame la Directrice générale,

Au cours des derniers mois, vous nous avez transmis une demande d'aide financière concernant la réalisation de 108 unités abordables à Gatineau, évalué à 43 200 000 \$, en collaboration avec la Cité des Outaouais, dans le cadre de l'initiative Développeurs qualifiés. Ce montant comprend l'achat clé en main pour un montant de 38 200 000 \$ excluant les taxes.

À la suite de l'analyse de votre demande, nous avons le plaisir de vous informer que vous avez été sélectionné parmi plusieurs projets, dans le cadre de la « *Sélection mars 2025* ».

Pour ce faire, nous vous confirmons que la Société d'habitation du Québec souhaite soutenir financièrement la réalisation de votre projet par l'entremise d'une aide financière maximale de 17 400 000 \$, sous la forme d'une subvention maximale de 14 400 000 \$ et d'un prêt à capital patient de 3 000 000 \$. Celle-ci est conditionnelle à l'obtention d'un financement à long terme de 19 100 000 \$ et d'une contribution minimale de la municipalité de 6 700 000 \$.

Art. 23, 24

De plus, il est exigé de votre part, une contribution financière de ██████████ \$, équivalent à 2 % du coût de réalisation et remboursable en un versement au 36e mois suivant la date de réception du certificat de fin de travaux.

... 2

Vous devrez également effectuer un accompagnement d'au moins 10 ans auprès de Cité des Outaouais.

Par ailleurs, nous vous informons que cette aide financière est sous réserve de l'autorisation du Conseil des ministres.

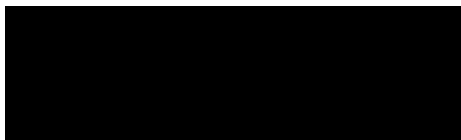
À noter que cette aide financière serait encadrée par une convention qui confirmerait notamment que l'ensemble des loyers abordables le serait sur une période de 35 ans et dédiée à des citoyens admissibles à ce type de logement.

De plus, une clause permettant d'ajuster la subvention y serait intégrée pour tenir compte de la variation du taux d'intérêt sur la première période de financement à long terme et sur la variation du coût total du projet.

En terminant, la Société a un très grand intérêt à travailler de concert avec vous pour le développement de nouveaux logements abordables et vous remercie pour votre précieux apport.

Veillez agréer, Madame la Directrice générale, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Le président-directeur général,



JEAN MARTEL, ing.

Note au président-directeur général

OBJET : Demande d'aide financière d'Accès Patrimmo pour la construction de 110 logements abordables en trois projets situés à Val-d'Or

N° : C-28076

DATE : 2025-03-26

<input type="checkbox"/> Pour information	<input type="checkbox"/> Pour signature	<input checked="" type="checkbox"/> Pour approbation
-------------------------------------------	-----------------------------------------	------------------------------------------------------

CONTEXTE

Le 27 février 2025, la Société d'habitation du Québec (Société) a rencontré M. Patrick Bolduc et Mme Lily-Katryne Comtois-Bujold, représentants d'Accès Patrimmo (Demandeur) afin d'analyser un projet de logements locatifs abordables. Plusieurs rencontres ont eu lieu par la suite avec différentes personnes de la Société ainsi qu'avec le cabinet de la ministre responsable de l'habitation.

Le Demandeur est un organisme à but non lucratif dont la mission est de développer des projets de logements ainsi que de favoriser l'accessibilité à du logement abordable. Les projets (3) seraient construits à Val-d'Or. Ils totaliseraient 110 unités abordables. Ceux-ci seraient constitués de 38 unités de type 1 cc (35 %), 69 unités de type 2 cc (63 %) et 3 unités de type 3 cc (2 %).

Le Demandeur recevrait de l'aide financière via les programmes de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) et ceux de la municipalité.

Afin de réaliser ces projets, une aide financière de 9 974 740 \$ a été demandé à la Société ce qui représenterait 90 679 \$ par unité.

ANALYSE DU DEMANDEUR

Organisation et expérience

Accès Patrimmo est un OBNL créé en octobre 2024 et est composé de personnes-ressources ayant une expertise en construction, en finance et en gestion immobilière communautaire. Les membres comprennent : Patrick Bolduc, président de PBK construction (20 ans d'expertise en construction résidentielle) et Lily-Katryne Comtois Bujold propriétaire de AD Gescomp services de comptabilité. Selon le modèle d'affaires, Accès Patrimmo sera propriétaire et exploitant des immeubles à construire.

Accès Patrimmo a l'appui de plusieurs acteurs du milieu. L'Office municipal d'habitation de Val-d'Or s'est notamment engagé à les supporter et à les accompagner au besoin durant l'exploitation des projets.

Participation au financement du projet

Accès Patrimmo participe au montage financier par une mise de fonds minimale de ■ % des coûts de réalisation.

ANALYSE DU PROJET

Le coût de réalisation est estimé à ■, soit ■, pour une superficie habitable totale de ■, soit ■ en moyenne par logement. **Art. 15, 23, 24**

Le montage financier du projet serait réparti de la façon suivante :

- Une aide financière de la Société d'un maximum de 9 974 740 \$ en subvention;
- Une subvention du gouvernement fédéral de 11 880 000 \$, ou 108 000 \$ par logement et un financement à long terme de 11 990 000 \$ provenant du programme FLA sont prévu;
- Mise de fonds minimale de ■ % des coûts de réalisation, soit ■ \$, par le Demandeur.

La subvention par unité de la Société s'établit donc à 90 680 \$, soit ■ \$/m² habitable.

Le coût de réalisation au mètre carré s'élève ■ \$/m², ce qui le situe dans un coût ■ comparativement à des projets semblables. A titre indicatif, un coût entre ■ \$ et ■ \$ par m² est considéré comme raisonnable.

Art. 15, 23, 24

Les dépenses d'exploitation représenteraient environ █ % des revenus bruts, soit █ \$ par logement annuellement. Ceci constitue un ratio █ pour ce type de projets.

Il est à noter que la municipalité accordera au projet un crédit de taxe de █ \$ annuellement. Ce montant serait fixe et garanti pour 35 ans minimum.

Art. 23, 24

CONSULTATION

Il n'y a pas eu de consultation lors de l'écriture de cette note. Cependant, des consultations seront nécessaires pour la suite des travaux, notamment avec la Direction des affaires juridiques.

RECOMMANDATIONS

Considérant que :

- Le Demandeur présente un historique de développement, de construction et de gestion d'immeubles suffisante;
- Le projet permettrait de construire rapidement 110 logements abordables dans une région éloignée;
- Le gouvernement fédéral participe au financement du projet à hauteur de 108 000 \$ par unité, par l'entremise d'une subvention;
- La municipalité contribue financièrement aux projets en octroyant un crédit de taxe de █ \$ annuellement pour chacun d'eux;
- Le Demandeur injecte une mise de fonds de █ \$ au financement du projet;
- L'aide financière pour la Société est seulement de 90 679 \$ par logement, ou █ \$/m²;

Art. 15, 23, 24

La DFSH recommande au président-directeur général de la Société de :

- autoriser la Société à accorder une aide financière maximale de 9 974 740 \$ conditionnelle à l'approbation d'un programme par le Conseil des ministres;
- signer la lettre d'intention ci-jointe en annexe.

Approuvée par : Jean-Louis Côté Date : 2025-03-26
Jean-Louis Côté
Conseiller en financement spécialisé

Approuvée par : Marc-André Simard Date : 2025-03-26
Marc-André Simard
Directeur du financement spécialisé en habitation

AUTORISATION DU VICE-PRÉSIDENT AU DÉVELOPPEMENT ET AUX STRATÉGIES

- En accord _____
 En accord, sous réserve _____

Signature : █ Date : 25-03-31
Jean-Pascal Bernier

DÉCISION DU PRÉSIDENT-DIRECTEUR GÉNÉRAL

- En accord _____
 En accord, sous réserve _____

Signature : █ Date : 31 mars 2025
Jean Martel, ing.

Note au président-directeur général

OBJET : Demande d'aide financière pour Les développements de demain inc. pour la construction de 302 logements abordables à Lévis

N° : C-28078

DATE : 2025-03-26

<input type="checkbox"/> Pour information	<input type="checkbox"/> Pour signature	<input checked="" type="checkbox"/> Pour approbation
-------------------------------------------	-----------------------------------------	------------------------------------------------------

CONTEXTE

Le 28 janvier 2025, la Société d'habitation du Québec (Société) a rencontré Les développements de demain inc. (Demandeur) afin d'analyser un projet de logements locatifs abordables, dans le cadre de l'initiative Développeurs qualifiés.

Le Demandeur est un organisme à but lucratif dont la mission est de développer et gérer des projets de logements ainsi que de favoriser l'accessibilité à du logement abordable. Le projet, Quartier Horizon, serait construit à Lévis en trois phases et totaliserait 302 logements abordables. Le projet serait constitué de 143 unités de type 1 cc (48 %), 148 unités de type 2 cc (49 %) et 11 unités de type 3 cc (3 %).

Le Demandeur recevrait de l'aide financière via les programmes de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) et ceux de la municipalité.

Afin de réaliser ce projet, une aide financière de 34 975 740 \$ a été demandé à la Société, ce qui représenterait 115 813 \$ par unité. De plus, le projet visé par la demande est prêt à partir dans les prochains mois, puisqu'un permis construction de la ville lui est déjà accordé.

ANALYSE DU DEMANDEUR

Structure, organisation et expériences

Les développements de demain inc. est une entreprise privée familiale de construction et de gestion immobilière depuis plus de 37 ans, qui est propriétaire d'immeuble en location ainsi que de terrains prêts à construire principalement dans la région de Lévis. Un consortium s'est formé avec L2 construction inc. afin de réaliser des projets de plus grande ampleur comme le projet Quartier Horizon.

Avoirs et solidité financière

Art. 23, 24

Le Demandeur détient des actifs pour environ [REDACTED], ce qui limite, à toute chose près, le risque de non-réalisation du projet pour des raisons de difficultés financières. Il a maintenu une viabilité financière pour les 3 dernières années financières analysées.

Participation au financement du projet

Art. 23, 24

Le promoteur utilise [REDACTED] mise de fonds, qui est en partie investie au développement du projet.

ANALYSE DU PROJET

Art. 15, 23, 24

Le coût de réalisation est estimé à [REDACTED] \$, soit [REDACTED] \$ en moyenne par unité. La superficie habitable serait d'environ [REDACTED] m², ou [REDACTED] m² en moyenne par logement.

Le montage financier du projet serait réparti de la façon suivante :

- Une aide financière de la Société d'un maximum de 34 975 740 \$. Celle-ci serait répartie ainsi :
 - 24 975 740 \$ en subvention ;
 - 10 000 000 \$ en prêt à capital patient, dans le cadre du volet 2 du Programme de financement en habitation (PFH).
- Une subvention de la municipalité de 2 929 060 \$;
 - De plus, la municipalité va octroyer une exemption de taxe durant 20 ans, correspondant à une valeur de plus de 10 000 000 \$.
- Un financement à long terme de 58 244 403 \$ assuré par le programme APH Select de la SCHL ;
- Mise de fonds de [REDACTED] \$ par le Demandeur.

Art. 15, 23, 24

La subvention par unité de la Société s'établit donc à 82 701 \$, soit [REDACTED] \$/m² habitable.

Le coût de construction est de [REDACTED] \$/m², ce qui est considéré comme [REDACTED] comparativement à des projets semblables. À titre indicatif, un coût entre [REDACTED] \$ et [REDACTED] \$ par m² est considéré comme raisonnable.

Les dépenses d'exploitation représenteraient environ [REDACTED] % des revenus bruts, ce qui est considéré comme un [REDACTED] puisqu'habituellement celles-ci sont plutôt à plus de [REDACTED] % pour les organismes qui soumettent leurs projets à la Société.

Considérant les revenus de loyers abordables et un taux global d'actualisation de [REDACTED] % pour l'ensemble des bâtiments, la valeur économique des immeubles serait estimée à [REDACTED] \$ en contrepartie d'un coût de réalisation de [REDACTED] \$. Ainsi, avec l'ensemble des subventions versées et le financement prévu, le Demandeur dégagerait une équité acceptable afin que le projet soit viable.

CONSULTATION

Il n'y a pas eu de consultation lors de l'écriture de cette note. Cependant, des consultations seront nécessaires pour la suite des travaux, notamment avec la Direction des affaires juridiques.

RECOMMANDATIONS

Considérant que :

- Le Demandeur présente un historique de développement, de construction et de gestion d'immeubles considérables ;
- Le projet permettrait de construire rapidement 302 logements abordables à Lévis ;
- Le gouvernement participe au financement du projet par l'entremise du programme APH Select ;
- La municipalité contribue au financement du projet à hauteur de 2 929 060 \$ sous forme de subvention ainsi qu'un rabais de taxes à l'exploitation sur 20 ans ;
- Le Demandeur injecte une mise de fonds de [REDACTED] \$ au financement du projet ;
- Le Demandeur respecte les critères d'admissibilité du PFH — Volet 2 ; **Art. 23, 24**
- La subvention nécessaire par la Société est seulement de 82 701 \$ par unité, ou [REDACTED] \$/m².

Note au président-directeur général

OBJET : Demande financière d'Habitation Hologic pour la construction de 51 logements abordables à Granby

N° : C-28079

DATE : 2025-03-27

<input type="checkbox"/> Pour information	<input type="checkbox"/> Pour signature	<input checked="" type="checkbox"/> Pour approbation
-------------------------------------------	-----------------------------------------	------------------------------------------------------

CONTEXTE

Depuis 2024, la Société d'habitation du Québec (Société) a rencontré à plusieurs reprises l'équipe d'Habitation Hologic (Demandeur) afin d'analyser un projet de logements locatifs abordables, dans le cadre de l'initiative Développeurs qualifiés.

Le Demandeur est un organisme à but non lucratif dont la mission est de développer et gérer des projets de logements ainsi que de favoriser l'accessibilité à du logement abordable. Le projet serait construit à Granby et totaliserait 51 logements abordables. Celui-ci serait constitué de 17 unités de type 2 cc (33,3 %), 34 unités de type 3 cc (66,7 %).

Le Demandeur recevrait de l'aide financière par l'entremise des programmes de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) et ceux de la municipalité.

Afin de réaliser ce projet, une aide financière de 7 642 184 \$ a été demandé à la Société, ce qui représenterait 150 374 \$ par unité.

ANALYSE DU DEMANDEUR

Structure et organisation

Hologic Coopérative de solidarité a été immatriculé en 2021 et ses administrateurs cumulent individuellement des expériences de plus 15 ans en construction, en gestion immobilière, en finance, en marketing et en travail social.

Selon le contenu du modèle d'affaires présenté dans leur demande, « Habitations Hologic » serait propriétaire des terrains et des immeubles à la fin de la construction. Cette entité est le bras immobilier de Hologic Coop de Solidarité et c'est ce dernier qui assumerait l'exploitation des immeubles.

Le maître d'œuvre désigné serait GESTECO, un groupe de développement immobilier et de construction reconnu dans la région de l'Estrie, qui possède une vaste expérience en développement, construction et gestion immobilière.

Avoirs

Hologic Coopérative de solidarité possède des terrains et un projet de 66 unités en cours de réalisation.

Participation au financement du projet

Le Demandeur participe au montage financier par l'entremise d'une mise de fonds minimale de ██████ \$. **Art. 23, 24**

ANALYSE DU PROJET

Art. 15, 23, 24

Le coût de réalisation est estimé à ██████ \$, soit ██████ \$ par logement, pour une superficie habitable totale de ██████ m², soit ██████ m² en moyenne par logement.

Le montage financier du projet est réparti de la façon suivante :

- Une aide financière de la Société d'un maximum de 7 642 184 \$. Celle-ci serait répartie ainsi :
 - 6 113 747 \$ en subvention;
 - 1 528 437 \$ en prêt à capital patient, dans le cadre du volet 2 du Programme de financement en habitation (PFH).
- Un financement à long terme de 7 326 685 \$ assuré par le programme APH Select de la SCHL;
- Mise de fonds de ██████ \$ par le Demandeur.

La subvention par unité de la Société s'établit donc à 119 877 \$, soit [REDACTED] \$/m² habitable.

Le coût de construction au mètre carré est de [REDACTED] \$/m², ce qui est considéré comme [REDACTED] comparativement à des projets semblables. À titre indicatif, un coût entre [REDACTED] \$ et [REDACTED] \$ par m² est considéré comme raisonnable.

Les dépenses d'exploitation représenteraient environ [REDACTED] % des revenus bruts, ce qui est considéré comme un [REDACTED] pour les organismes qui soumettent leurs projets à la Société.

La municipalité participerait au financement du projet à hauteur de 2 400 000 \$ sous forme de rabais de taxes à l'exploitation ;

CONSULTATION

Il n'y a pas eu de consultation lors de l'écriture de cette note. Cependant, des consultations seront nécessaires pour la suite des travaux, notamment avec la Direction des affaires juridiques.

RECOMMANDATIONS

Considérant que :

- Le Demandeur présente un historique de développement, de construction et de gestion d'immeubles considérables;
- Le projet permet de construire rapidement 51 logements abordables à Granby;
- Le gouvernement fédéral participe au financement du projet par l'entremise du programme APH Select;
- La municipalité participerait au financement du projet à hauteur de 2 400 000 \$ sous forme de de rabais de taxes à l'exploitation;
- Le Demandeur injecte une mise de fonds [REDACTED] \$ au financement du projet;
- Le Demandeur respecte les critères d'admissibilité du PFH — Volet 2; **Art. 15, 23, 24**
- La subvention nécessaire par la Société est seulement de 119 877 \$ par unité, ou [REDACTED] \$/m².

La DFSH recommande au président-directeur général de la Société de :

- autoriser la Société à accorder une aide financière maximale de 7 642 184 \$ conditionnel à l'approbation d'un programme par le Conseil des ministres. Celle-ci serait répartie de cette façon :
 - 6 113 747 \$ en subvention;
 - 1 528 437 \$ en prêt à capital patient dans le cadre du PFH — Volet 2;
 - Les modalités du prêt seront établies lors de la signature de la convention de réalisation et d'exploitation.
- signer la lettre d'intention ci-jointe en annexe.

Préparée par : Emilio-Jose Lopez-Morantes Date : 2025-03-27
 Emilio-Jose Lopez-Morantes
 Conseiller en financement spécialisé

Approuvée par : Marc-André Simard Date : 2025-03-27
 Marc-André Simard
 Directeur du financement spécialisé en habitation

AUTORISATION DU VICE-PRÉSIDENT AU DÉVELOPPEMENT ET AUX STRATÉGIES

- En accord _____
- En accord, sous réserve _____

Signature : _____ Date : 25-03-31
 Jean-Pascal Bernier

DÉCISION DU PRÉSIDENT-DIRECTEUR GÉNÉRAL

- En accord _____
- En accord, sous réserve _____

Signature : _____ Date : 31 mars 2025
 Jean Martel, ing.

Note au président-directeur général

OBJET : Demande financière d'Habitation Hologic pour la construction de 48 logements abordables à Roxton Pond

N° : C-28080

DATE : 2025-03-27

<input type="checkbox"/> Pour information	<input type="checkbox"/> Pour signature	<input checked="" type="checkbox"/> Pour approbation
-------------------------------------------	-----------------------------------------	------------------------------------------------------

CONTEXTE

Depuis 2024, la Société d'habitation du Québec (Société) a rencontré à plusieurs reprises l'équipe d'Habitation Hologic (Demandeur) afin d'analyser un projet de logements locatifs abordables, dans le cadre de l'initiative Développeurs qualifiés.

Le Demandeur est un organisme à but non lucratif dont la mission est de développer et gérer des projets de logements ainsi que de favoriser l'accessibilité à du logement abordable. Le projet serait construit à Roxton Pond et totaliserait 48 logements abordables. Celui-ci serait constitué de 16 unités de type 2 cc (33,3 %), 32 unités de type 2 cc (66,7 %)

Le Demandeur recevrait de l'aide financière par l'entremise des programmes de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) et ceux de la municipalité.

Afin de réaliser ce projet, une aide financière de 7 213 873 \$ a été demandé à la Société, ce qui représenterait 150 289 \$ par unité.

ANALYSE DU DEMANDEUR

Structure et organisation

Hologic Coopérative de solidarité a été immatriculé en 2021 et ses administrateurs cumulent individuellement des expériences de plus 15 ans en construction, en gestion immobilière, en finance, en marketing et en travail social.

Selon le contenu du modèle d'affaires présenté dans leur demande, « Habitations Hologic » serait propriétaire des terrains et des immeubles à la fin de la construction. Cette entité est le bras immobilier de Hologic Coop de Solidarité et c'est ce dernier qui assumerait l'exploitation des immeubles.

Le maître d'œuvre désigné serait GESTECO, un groupe de développement immobilier et de construction reconnu dans la région de l'Estrie, qui possède une vaste expérience en développement, construction et gestion immobilière.

Avoirs

Hologic Coopérative de solidarité possède des terrains et un projet de 66 unités en cours de réalisation.

Participation au financement du projet

Le Demandeur participe au montage financier par l'entremise d'une mise de fonds minimale de ██████ \$.

ANALYSE DU PROJET

Art. 15, 23, 24

Le coût de réalisation est estimé à ██████ \$, soit ██████ \$ par unité, pour une superficie habitable totale de ██████ m², soit ██████ m² en moyenne par logement.

Le montage financier du projet est réparti de la façon suivante :

- Une aide financière de la Société d'un maximum de 7 213 873 \$. Celle-ci serait répartie ainsi :
 - 5 712 000 \$ en subvention;
 - 1 501 873 \$ en prêt à capital patient, dans le cadre du volet 2 du Programme de financement en habitation (PFH).
- Un financement à long terme de 5 216 516 \$ assuré par le programme APH Select de la SCHL;
- Mise de fonds de ██████ \$ par le demandeur.

La subvention par unité de la Société s'établit donc à [REDACTED] \$, soit [REDACTED] \$/m² habitable.

Le coût de construction au mètre carré est de [REDACTED] \$/m², ce qui est considéré comme [REDACTED] comparativement à des projets semblables. À titre indicatif, un coût entre [REDACTED] \$ et [REDACTED] \$ par m² est considéré comme raisonnable.

Les dépenses d'exploitation représenteraient environ [REDACTED] % des revenus bruts, ce qui est considéré comme [REDACTED] pour les organismes qui soumettent leurs projets à la Société.

La municipalité participerait au financement du projet à hauteur de 2 027 000 \$ sous forme de rabais de taxes à l'exploitation.

CONSULTATION

Il n'y a pas eu de consultation lors de l'écriture de cette note. Cependant, des consultations seront nécessaires pour la suite des travaux, notamment avec la Direction des affaires juridiques.

RECOMMANDATIONS

Considérant que :

- Le Demandeur présente un historique de développement, de construction et de gestion d'immeubles considérables;
- Le projet permet de construire rapidement 48 Logements abordables à Roxton Pond;
- Le gouvernement fédéral participe au financement du projet par l'entremise du programme APH Select;
- La municipalité contribue au financement du projet à hauteur de 2 027 000 \$ sous forme de rabais de taxes à l'exploitation;
- Le Demandeur injecte une mise de fonds de [REDACTED] \$ au financement du projet;
- Le Demandeur respecte les critères d'admissibilité du PFH — Volet 2; **Art. 15, 23, 24**
- La subvention nécessaire par la Société est seulement de 119 000 \$ par unité, ou [REDACTED] \$/m².

Note au président-directeur général

OBJET : Demande d'aide financière de Bâtir son quartier et la Cité des Outaouais pour la construction de 108 logements abordables à Gatineau

N° : C-28096

DATE : 2025-03-28

<input type="checkbox"/> Pour information	<input type="checkbox"/> Pour signature	<input checked="" type="checkbox"/> Pour approbation
-------------------------------------------	-----------------------------------------	------------------------------------------------------

CONTEXTE

Depuis 2024, la Société d'habitation du Québec (Société) a rencontré à plusieurs reprises les représentants de Bâtir son quartier (Développeur) (BSQ) et la Cité des Outaouais (Demandeur) afin d'analyser un projet de logements locatifs abordables dans le cadre de l'initiative Développeurs qualifiés.

Le Demandeur est une coopérative qui est la continuation de l'OSBL Loge-Action Outaouais, constituée en 1981 dans le but d'accompagner les porteurs de projets d'habitation communautaire dans leur développement.

Le projet serait construit à Gatineau et totaliserait 108 logements abordables. Celui-ci serait constitué de 2 unités de type studio (1,9 %), 76 unités de type 1 cc (70,4 %) et 30 unités de type 2 cc (27,7 %).

Le Demandeur recevrait de l'aide financière par le biais des programmes de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) et ceux de la municipalité.

Afin de réaliser ce projet, une aide financière de 18 238 000 \$ a été demandée à la Société, ce qui représenterait 168 870 \$ par unité.

ANALYSE DU DEMANDEUR

Structure et organisation

BSQ est né de la fusion de quatre groupes de ressources techniques en 1976. Cet organisme a participé à la réalisation de plus de 15 000 unités et possède actuellement plus de 800 unités en sous-gestion.

BSQ opère ses projets de concert avec son apparentée, Gérer son quartier. Celle-ci s'occupe de la gestion locative et fournit aussi des services de gestion d'immeubles à d'autres structures communautaires.

BSQ prévoit développer des logements abordables d'un total prévisionnel de 1 340 unités dans six régions. Sa structure de financement de projets immobiliers implique des partenaires privilégiés comme le Fonds d'investissement de Montréal, le FTQ fonds immobilier, la Fédération des caisses Desjardins et plusieurs fondations.

Selon le contenu du modèle d'affaires présenté dans sa demande, le Demandeur serait propriétaire des terrains et des immeubles à la fin de la construction. L'exploitation du projet serait effectuée par le groupe de ressources techniques Loge-IC (GRT). Le GRT est affilié à la Fédération intercoopérative en habitation de l'ouest du Québec et les deux organisations partagent la même direction, les mêmes locaux et les mêmes effectifs professionnels.

La réalisation du projet est assurée par le Développeur ainsi qu'un accompagnement des 10 premières années de l'exploitation.

ANALYSE DU PROJET

Art. 15, 23, 24

Le coût de réalisation est estimé à [REDACTED] \$, soit [REDACTED] \$ en moyenne par unité. La superficie habitable serait d'environ [REDACTED] m², ou [REDACTED] m² en moyenne par logement.

Le montage financier du projet serait réparti de la façon suivante :

- Une aide financière de la Société d'un maximum de 18 238 000 \$. Celle-ci serait répartie ainsi :
 - 16 038 000 \$ en subvention, soit 148 500 \$ par unité abordable ou 2 318 \$/m²;
 - 2 200 000 \$ en prêt, soit 20 370 \$ par unité abordable.
- Une contribution de la municipalité totalisant 6 415 000 \$;
- Une aide financière de partenaires privés sous la forme d'un prêt patient de 2 188 976 \$;

- Un financement à long terme de 18 291 355 \$ garanti par le programme APH Select de la SCHL. **Art. 15, 23, 24**

La subvention par unité de la Société s'établit à 148 500 \$, soit [REDACTED] \$/m² habitable.

Les dépenses d'exploitation représenteraient environ [REDACTED] % des revenus bruts, ce qui est considéré comme un [REDACTED] puisqu'habituellement, celles-ci sont plutôt à plus de [REDACTED] % pour les organismes qui soumettent leurs projets à la Société.

Le coût de construction au mètre carré serait de [REDACTED] \$, ce qui constitue un coût [REDACTED] comparativement à des projets semblables. À titre indicatif, un coût entre [REDACTED] \$ et [REDACTED] \$ par mètre carré est considéré comme raisonnable. [REDACTED]

**Art. 23,
24**

Art. 23, 24

Pour terminer, les unités abordables respecteraient les conditions du PHAQ en lien avec les prix de loyers et les revenus maximaux des locataires.

CONSULTATION

Il n'y a pas eu de consultation lors de l'écriture de cette note. Cependant, des consultations seront nécessaires pour la suite des travaux, notamment avec la Direction des affaires juridiques.

RECOMMANDATIONS

Considérant :

- Que le Demandeur présente un historique de développement, de construction et de gestion d'immeubles considérables;
- Que le projet permettrait de construire rapidement 108 logements abordables à Gatineau;
- Le gouvernement fédéral participerait au financement par l'entremise du programme APH Select;
- Une contribution de la municipalité de 6 415 000 \$;
- Que le Demandeur respecte les critères d'admissibilité du PFH – Volet 2;
- Que la subvention nécessaire par la Société est de 148 500 \$ par unité, ou [REDACTED] \$/m².

Art. 15, 23, 24

