

PROGRAMME D'HABITATION ABORDABLE QUÉBEC

Volets 1 et 2

PROGRAMME DE FINANCEMENT EN HABITATION

Volet 1

CONVENTION DE RÉALISATION, D'EXPLOITATION ET DE FINANCEMENT

ENTRE

SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC, organisme public dûment constitué en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (RLRQ, chapitre S-8), dont le siège est situé à l'édifice Marie-Guyart, 1054, rue Louis-Alexandre-Taschereau, aile Jacques-Parizeau, 4^e étage, Québec (Québec), G1R 5E7, ici représentée par Monsieur Jean-Pascal Bernier, vice-président au développement et aux stratégies, dûment autorisé aux fins des présentes en vertu du Règlement sur la délégation de pouvoirs et de signature de certains documents de la Société d'habitation du Québec (RLRQ, chapitre S-8, r. 6.1);

« SOCIÉTÉ »,

ET

SOCIÉTÉ DE GESTION QUERBES, personne morale légalement constituée, dont le siège est situé au 6555 chemin de la Côte-des-Neiges, Montréal (Québec) H3S 2A5, ici représenté[e] par Monsieur Mazen Houdeib, directeur général et par Madame Geneviève Charbonneau, coordonnatrice, dûment autorisé[e]s aux fins des présentes par la résolution du conseil d'administration;

« BÉNÉFICIAIRE »,

collectivement : « PARTIES ».

Pour le projet situé au :

245, boulevard du Curé-Labelle

Laval (Québec) H7L 2Z9

Numéros de dossiers :

PHAQ-00084

PFH :

PRÉAMBULE

ATTENDU QUE, par le décret numéro 8-2022 du 12 janvier 2022, modifié par les décrets numéros 1144-2022 du 22 juin 2022, 1044-2023 du 21 juin 2023, 21-2024 du 17 janvier 2024, 1840-2024 du 18 décembre 2024 et 616-2025 du 7 mai 2025, la SOCIÉTÉ est autorisée à mettre en œuvre le Programme d'habitation abordable Québec (« PHAQ »);

ATTENDU QUE, par le décret numéro 1540-2022 du 17 août 2022, modifié par le décret numéro 368-2025 du 19 mars 2025, la SOCIÉTÉ est autorisée à mettre en œuvre le Programme de financement en habitation (« PFH »);

ATTENDU QUE ces programmes prévoient l'octroi de subventions, de garantie de prêt et de contributions remboursables pour la réalisation d'un projet de logements abordables;

ATTENDU QUE le BÉNÉFICIAIRE a soumis des demandes d'aide financière dans le cadre de ces programmes et que ces demandes ont été sélectionnées par la SOCIÉTÉ;

ATTENDU QUE l'octroi des aides financières prévues à ces programmes nécessite la conclusion d'une convention de réalisation, d'exploitation et de financement (« Convention ») entre les PARTIES, afin d'y prévoir leurs droits et obligations.

EN CONSÉQUENCE, LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :

PARTIE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1. DÉFINITIONS

Dans la Convention, à moins que le contexte n'indique un autre sens, on entend par :

- a) **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'impôt ainsi que des entités municipales qui ne sont pas directement bénéficiaires des programmes. 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 (RLRQ, 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 (RLRQ, chapitre G-1.04) n'est pas considéré dans la règle de cumul du 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;
- b) **Date de conversion** : date établie par un prêteur agréé 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;
- c) **Financement à long terme** : prêt à taux fixe, autorisé par la SOCIÉTÉ, consenti par le prêteur agréé suivant la date de conversion. Ce prêt couvre le financement intérimaire, qui est converti en financement à long terme;
- d) **Financement de développement** : prêt, autorisé par la SOCIÉTÉ, consenti par le Prêteur agréé, 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;
- e) **Financement intérimaire** : prêt consenti par le prêteur agréé, autorisé par la Société, 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;

- f) **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;
- g) **Logement abordable** : logement dont le loyer respecte le loyer maximum reconnu par la SOCIÉTÉ lors des 5 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 4 années suivantes, il peut être indexé annuellement selon les règles applicables en matière de fixation de loyer, 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;
- h) **Logement d'urgence** : logement de courte durée (une nuit à quelques semaines), de type dépannage ou de type refuge pour personnes vivant avec un trouble de santé mentale, personnes victimes de violence, personnes en situation d'itinérance ou à risque de le devenir, personnes ayant un trouble lié à l'usage de substances, personnes en difficulté familiale, personnes avec des troubles de comportement ou personnes réfugiées. N'est pas inclus un logement de transition, soit un logement visant une démarche de réintégration sociale et d'autonomie pour une personne vers un logement permanent;
- i) **Ménage** : une ou plusieurs personnes qui demandent ou occupent un logement;
- j) **Personne ayant des besoins particuliers en habitation** : personne nécessitant des installations particulières et 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 difficulté familiale, une personne avec des troubles de comportement ou une personne réfugiée;
- k) **Personne réfugiée** : personne reconnue au Canada, par le tribunal compétent, comme réfugiée ou personne à protéger, ou 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, ch. 27);
- l) **PFH** : Programme de financement en habitation;
- m) **PHAQ** : Programme d'habitation abordable Québec;
- n) **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 dans le cadre du PFH;
- o) **Prime de risque** : montant perçu auprès des BÉNÉFICIAIRES sous forme d'intérêts afin de couvrir les risques financiers assumés par la SOCIÉTÉ dans le cadre du PFH;
- p) **Programmes** : PHAQ et PFH;
- q) **Projet** : projet de rénovation lors d'un achat ou projet de construction 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 un même BÉNÉFICIAIRE, visé par une aide financière dans le cadre des Programmes. Le projet est décrit en détail à l'annexe 1 de la Convention;
- r) **Projet clés en main** : projet réalisé en vertu d'un contrat conclu entre le BÉNÉFICIAIRE 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 BÉNÉFICIAIRE qui présente une demande d'aide financière à la SOCIÉTÉ et qui signe la Convention;

- s) **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. Ne sont 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 un cinéma;
- t) **Taux d'aide** : total des aides financières octroyées par la SOCIÉTÉ dans le cadre des Programmes pour la réalisation du projet par rapport à son coût total;
- u) **Unité de répit** : logement qui permet d'héberger temporairement une personne ayant une déficience physique ou intellectuelle ou un trouble du spectre de l'autisme afin de permettre à sa famille de prendre un moment de repos. Ne sont pas inclus un logement de convalescence permettant de récupérer après un séjour en milieu hospitalier ni un logement destiné à offrir des soins palliatifs.

2. OBJET

La présente Convention a pour objet de prévoir les droits et les obligations des PARTIES découlant de l'octroi par la SOCIÉTÉ d'une aide financière au BÉNÉFICIAIRE pour la réalisation du projet.

Cette aide, accordée dans le cadre des Programmes, prend la forme d'une subvention et d'une garantie de prêt.

Le BÉNÉFICIAIRE doit utiliser l'aide financière octroyée par la SOCIÉTÉ exclusivement pour payer les coûts admissibles aux Programmes liés à la réalisation du projet.

PARTIE II TYPES D'AIDE FINANCIÈRE

SECTION I SUBVENTION

3. MONTANT ET DESCRIPTION DE LA SUBVENTION

La SOCIÉTÉ verse au BÉNÉFICIAIRE une subvention dans le cadre du PHAQ pour la réalisation du projet. Le montant et les modalités de versement de cette subvention sont inscrits à l'annexe 1.

La subvention est constituée d'une subvention de base et de subventions additionnelles, le cas échéant.

Le taux de subvention applicable utilisé dans le calcul de la subvention de base varie selon la durée d'engagement du BÉNÉFICIAIRE et ne peut dépasser le taux prévu à l'annexe 1.

Le BÉNÉFICIAIRE doit utiliser la subvention totale versée par la SOCIÉTÉ exclusivement pour payer les coûts admissibles aux Programmes liés à la réalisation du projet.

4. REMBOURSEMENT DU TROP-VERSÉ

La subvention et le prêt à capital patient peuvent être réduits si le coût réel du projet s'avère moins élevé que l'ensemble des contributions financières nécessaires au projet, lesquelles sont déterminées lors de l'acception finale du projet par la SOCIÉTÉ, dont le détail apparaît à l'Annexe 1.

Dans un tel cas, la SOCIÉTÉ ajustera le dernier versement de la subvention prévu à l'annexe 1. Si celui-ci n'est pas suffisant pour couvrir le montant de la subvention à rembourser, le BÉNÉFICIAIRE devra remettre à la SOCIÉTÉ la somme versée en trop et déterminée par cette dernière dans les 6 mois suivant la réception d'un avis transmis à cet effet par la SOCIÉTÉ.

L'ajustement du prêt à capital patient s'effectuera lors de la date de conversion.

5. PÉRIODE DE GAIN

La subvention octroyée par la SOCIÉTÉ est gagnée par tranches mensuelles sur la durée de l'engagement indiquée à l'annexe 1, dans la mesure où le BÉNÉFICIAIRE respecte les conditions prévues à la Convention et au PHAQ.

6. TAUX D'AIDE

La subvention maximale octroyée par la SOCIÉTÉ dans le cadre du PHAQ varie selon le projet. En l'espèce, elle ne peut dépasser le taux d'aide maximal prévu à l'annexe 1.

Selon les besoins financiers pour viabiliser le projet et afin de ne pas dépasser le taux d'aide autorisé, la SOCIÉTÉ peut réduire le montant de la subvention offerte dans le cadre du PHAQ.

SECTION II FINANCEMENT

7. DESCRIPTION DU FINANCEMENT

La SOCIÉTÉ accorde au BÉNÉFICIAIRE une garantie de prêt pour la réalisation du projet dans le cadre du PFH. Cette garantie de remboursement est d'un maximum de 100 % du solde d'un prêt hypothécaire consenti par le prêteur agréé au BÉNÉFICIAIRE, en cas de défaut de celui-ci.

Les montants maximaux garantis par la SOCIÉTÉ pour le projet sont inscrits à l'annexe 1.

8. CONDITIONS DE FINANCEMENT

La SOCIÉTÉ accorde une garantie de prêt uniquement pour le financement court terme, soit pour les financements de développement et financement intérimaire.

8.1 Financement de développement

Un financement de développement est accordé par le prêteur agréé au BÉNÉFICIAIRE afin de financer les coûts admissibles liés à l'élaboration du projet. Le montant du prêt autorisé est indiqué à l'annexe 1.

Le financement de développement doit être utilisé par le BÉNÉFICIAIRE pour payer la réalisation des différentes études et analyses nécessaires à la préparation du projet, la préparation des esquisses et du devis de l'architecte ainsi que l'achat de l'immeuble, le cas échéant.

La garantie de prêt de la SOCIÉTÉ est d'une durée maximale de 24 mois. Cette période pourra faire l'objet d'une prolongation d'un maximum de 24 mois, si l'envergure ou la complexité du projet le requièrent ou qu'une autre cause extérieure à celui-ci entraîne des délais de réalisation, et ce, pourvu qu'elle soit préalablement autorisée par la SOCIÉTÉ.

8.2 Financement intérimaire

Un financement intérimaire est accordé par le prêteur agréé au BÉNÉFICIAIRE afin de financer les coûts admissibles durant la réalisation du projet, et ce, 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 BÉNÉFICIAIRE suivant la réalisation des différentes études et analyses nécessaires à l'élaboration du projet et du devis technique de l'architecte. Le montant du financement autorisé est indiqué à l'annexe 1.

La garantie de prêt de la SOCIÉTÉ est d'une durée maximale de 24 mois. Cette période pourra faire l'objet d'une prolongation d'un maximum de 24 mois, si l'envergure ou de la complexité du projet le requièrent ou qu'une autre cause extérieure à celui-ci entraîne des délais de réalisation, et ce, pourvu qu'elle soit préalablement autorisée par la SOCIÉTÉ.

9. PRIME DE RISQUE

Une prime de risque, établie par la SOCIÉTÉ, est exigée du BÉNÉFICIAIRE. Son montant est révisé à chaque renouvellement du prêt et est communiqué au BÉNÉFICIAIRE.

La prime de risque est perçue par la SOCIÉTÉ par prélèvement automatique auprès du BÉNÉFICIAIRE, selon un calendrier établi par elle.

10. TAUX D'AIDE

L'aide financière maximale octroyée par la SOCIÉTÉ pour un projet dans le cadre du PFH ne peut dépasser 50 % du coût total du projet, à l'exception du financement intérimaire, qui pourrait atteindre 100 % des coûts engagés à cette étape.

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

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

SECTION III MODALITÉS APPLICABLES À TOUTES LES AIDES FINANCIÈRES

11. AIDES FINANCIÈRES PUBLIQUES

Le BÉNÉFICIAIRE doit informer la SOCIÉTÉ de toute aide financière reçue d'une autre entité publique (fédérale, provinciale ou municipale) pour la réalisation du projet, afin qu'elle s'assure du respect des règles de cumul des aides financières publiques prévues aux Programmes. Dans le cas de non-respect de ces règles, le BÉNÉFICIAIRE devra rembourser les sommes reçues en trop et déterminées par la SOCIÉTÉ dans les 6 mois suivant la réception d'un avis transmis à cet effet par la SOCIÉTÉ.

12. GARANTIES HYPOTHÉCAIRES IMMOBILIÈRES

La totalité de l'aide financière accordée par la SOCIÉTÉ doit faire l'objet d'une garantie hypothécaire immobilière en faveur de la SOCIÉTÉ sur le projet. Elle doit être de premier ou de deuxième rang, selon l'exigence de la SOCIÉTÉ. Cette garantie hypothécaire est exigée pour une durée équivalente à celle de la Convention, afin d'assurer le respect par le BÉNÉFICIAIRE des clauses de celle-ci. Elle doit être signée et publiée avant le premier versement d'une aide financière par la Société.

Cette garantie hypothécaire peut, conformément à l'article 68.11 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, prendre la forme d'une hypothèque légale en faveur de la SOCIÉTÉ et aucune signification de l'avis au BÉNÉFICIAIRE n'est requise.

Une hypothèque immobilière affectant le projet doit également être conclue en faveur du prêteur agréé. Elle doit être d'un montant équivalent au financement intérimaire consenti par ce prêteur et pour une durée équivalente à la période d'amortissement du financement long terme. Elle est de premier ou de deuxième rang, selon le cas.

13. DURÉE D'ENGAGEMENT DU BÉNÉFICIAIRE

La durée d'engagement du BÉNÉFICIAIRE est de 35 ans. Cette période correspond au nombre d'années pendant lesquelles le BÉNÉFICIAIRE s'engage à maintenir le loyer des logements abordables du projet conforme aux loyers maximaux établis par la SOCIÉTÉ et à respecter les dispositions des Programmes et de la Convention.

Malgré ce qui précède, la SOCIÉTÉ peut exiger, avec l'accord du BÉNÉFICIAIRE, que la durée de son engagement soit prolongée, sans toutefois dépasser 35 ans ni le taux d'aide maximal, dans le cas où des imprévus majeurs surviennent lors de la réalisation du projet et qu'ils affectent sa viabilité financière. La subvention de la SOCIÉTÉ est alors augmentée en proportion du nombre d'années d'engagement additionnel. L'annexe 1 sera alors modifiée afin de refléter ce changement.

PARTIE III RÉALISATION DU PROJET

14. CONDITIONS DE RÉALISATION

Le BÉNÉFICIAIRE doit transmettre à la SOCIÉTÉ le contrat de construction, ou l'entente relative à l'acquisition d'un projet immobilier dans le cas d'un projet clés en main, qui sera conclu avec l'entrepreneur qui réalisera le projet, et ce, avant sa signature. Ce document devra respecter toutes les exigences de la SOCIÉTÉ.

De plus, si le BÉNÉFICIAIRE est un office d'habitation ou un établissement d'enseignement postsecondaire, il doit respecter les règles applicables en matière d'adjudication des contrats.

Le contrat de construction ou l'entente relative à l'acquisition d'un projet immobilier dans le cas d'un projet clés en main, doit être signé au plus tard dans les 12 mois suivant la réception de la lettre de sélection de la SOCIÉTÉ. Cette période pourra, avec l'autorisation de la SOCIÉTÉ, faire l'objet d'une prolongation d'un maximum de 6 mois si le projet est en attente d'une autorisation administrative obligatoire qui n'est pas de la responsabilité du BÉNÉFICIAIRE.

Par ailleurs, s'il s'agit d'un projet de construction neuve, il doit être conforme 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.

De plus, le BÉNÉFICIAIRE doit transmettre une résolution par laquelle il 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.

15. ASSURANCES

Le BÉNÉFICIAIRE doit détenir les assurances requises sur son immeuble, incluant l'assurance responsabilité civile, au moment de l'acquisition et s'assurer d'obtenir celles qui seront nécessaires durant le chantier. Le BÉNÉFICIAIRE doit avoir obtenu de son entrepreneur ses lettres d'intention pour les polices d'assurance (assurance chantier couvrant la totalité des coûts de reconstruction des bâtiments et des bris de machines et assurance responsabilité civile d'au moins 2 000 000,00 \$ et les avoir transmises à la SOCIÉTÉ avant la signature de la Convention. La SOCIÉTÉ doit être mentionnée comme « assurée additionnelle » à la police d'assurance.

Les assurances doivent être souscrites auprès de compagnies détenant un permis d'assureur au Canada.

PARTIE IV EXPLOITATION DU PROJET

16. CLIENTÈLES

S'il s'agit d'un projet du volet 1 du PHAQ – un projet d'habitation régulier pour des ménages à revenu faible ou modeste, le BÉNÉFICIAIRE s'engage à offrir en location des logements abordables à des familles, à des personnes seules ou à des personnes âgées autonomes ou en légère perte d'autonomie et à des étudiants.

S'il s'agit d'un projet du volet 2 du PHAQ – un projet d'habitation pour des personnes ayant des besoins particuliers en habitation, les logements doivent être offerts à ces personnes.

Les clientèles des logements du projet sont indiquées à l'annexe 1.

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

De plus, le ménage doit également satisfaire aux conditions suivantes :

- résider au Québec;

- avoir un revenu égal ou inférieur au seuil de revenu maximal prévu à la grille des seuils de revenus maximaux admissibles rendue publique par la SOCIÉTÉ par tous les moyens qu'elle juge appropriés.

Aux fins de l'application du troisième alinéa, 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 d'obtention d'un logement abordable, augmenté de la partie de la somme reçue 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 (RLRQ, chapitre A-13.1.1);
- la somme versée 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.

17. ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET CONDITIONS DE LOCATION

17.1 Avis de disponibilité des logements à la location

Lors de la mise en location d'un logement abordable du projet, le BÉNÉFICIAIRE doit publier un avis de disponibilité. Cet avis doit indiquer :

- le nombre de logements disponibles;
- les critères d'admissibilité à la location du logement visé;
- le loyer demandé;
- les services offerts, le cas échéant;
- les modalités de présentation d'une demande;
- qu'aucune discrimination contraire à la Charte des droits et libertés de la personne (RLRQ, chapitre C-12) ne sera faite dans l'attribution du logement.

Le BÉNÉFICIAIRE devra aussi 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.

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

17.2 Validation de l'admissibilité des ménages

Le BÉNÉFICIAIRE doit valider l'admissibilité d'un ménage à la location d'un logement abordable par le biais d'un formulaire de déclaration prescrit par la SOCIÉTÉ, dans lequel le ménage atteste que ses revenus ne dépassent pas les seuils maximaux établis par la SOCIÉTÉ.

Le BÉNÉFICIAIRE doit transmettre ce formulaire à la SOCIÉTÉ ou à un tiers qu'elle aura mandaté.

Cette clause ne s'applique pas aux personnes ayant des besoins particuliers en habitation.

17.3 Loyers

Les loyers fixés lors des 5 premières années d'exploitation du projet doivent être égaux ou inférieurs aux loyers maximaux établis par la SOCIÉTÉ. Le loyer fixé lors de la première année d'exploitation sert de loyer de référence à partir duquel, pour les 4 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, les loyers pourront être augmentés selon les règles applicables en matière de fixation de loyer.

Cette clause ne s'applique pas aux logements d'urgence, aux unités de répit ni 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 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 Société, soit 4 %, alors les loyers fixés durant ses 5 premières années d'exploitation peuvent être majorés pour un maximum n'excédant pas la formule suivante :

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

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

17.4 Bail

Le BÉNÉFICIAIRE doit signer avec le locataire de chaque logement du projet un bail dont la durée ne peut excéder 12 mois, à moins que s'ajoute la période non écoulée du bail précédent à la suite de la vacance du logement. Le bail doit spécifier les services compris et préciser, le cas échéant, les frais exigés pour des services spécifiques. Lorsque le bail comprend des services qui se rattachent à la personne même du locataire, le BÉNÉFICIAIRE doit indiquer, dans l'annexe appropriée du formulaire obligatoire, la partie du loyer afférente au coût de chacun de ces services.

Le BÉNÉFICIAIRE n'a pas à signer de bail avec les occupants des logements d'urgence, des unités de répit ou des logements de transition. Dans ce dernier cas, un « contrat de vie » doit cependant être conclu avec l'usager du logement.

17.5 Services

Les services offerts aux locataires par le BÉNÉFICIAIRE sont inscrits à l'annexe 1. Les coûts reliés aux services doivent s'autofinancer et être payés par les locataires.

17.6 Cession de bail et sous-location

La cession du bail et la sous-location sont permises, avec l'approbation du BÉNÉFICIAIRE, dans la mesure où le nouveau ménage répond aux conditions d'admissibilité à la location d'un logement abordable et que la clientèle correspond à celle visée par le projet.

La sous-location de type « Airbnb » des logements est interdite.

Cette clause ne s'applique pas aux logements d'urgence, aux unités de répit, ni aux logements destinés aux personnes victimes de violence. En conséquence, la cession de bail et la sous-location sont interdites dans ces types de logements.

17.7 Réglementation applicable

Le BÉNÉFICIAIRE s'engage à appliquer tout règlement édicté en vertu du paragraphe *g.1* de l'article 86 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, le cas échéant, et ce, malgré toute disposition à l'effet contraire qui pourrait être présente à la Convention.

Le BÉNÉFICIAIRE doit également transmettre au ménage admissible à un logement abordable ou au locataire d'un logement du projet tout document fourni par la SOCIÉTÉ ou par un tiers qu'elle désigne, notamment toute obligation que prévoirait un tel règlement pour le renouvellement des baux des locataires.

18. GESTION DU PROJET

Le BÉNÉFICIAIRE ne peut, par contrat ou autrement, confier la gestion d'une partie ou de la totalité du projet à un tiers sans avoir obtenu préalablement l'accord écrit de la SOCIÉTÉ, sauf s'il s'agit uniquement de la tenue de livres.

19. TENUE DE LIVRES

Le BÉNÉFICIAIRE doit tenir des livres, des registres et des comptes concernant les dépenses et les revenus liés à la gestion du projet, distinctement de ses autres activités, selon les pratiques généralement reconnues. La tenue de livres doit permettre de distinguer les dépenses et revenus imputés à la partie résidentielle de ceux de la partie non résidentielle, le cas échéant.

20. CONSERVATION DE DOCUMENTS

Le BÉNÉFICIAIRE doit conserver tous les documents, les registres, les comptes et toutes les pièces justificatives ayant trait à la gestion du projet pendant au moins 7 ans.

En ce qui concerne les lettres patentes, les lettres patentes supplémentaires, ou tout acte constitutif, ainsi que les procès-verbaux des assemblées, ils devront être conservés de façon permanente.

21. ASSURANCES

En cours d'exploitation, le BÉNÉFICIAIRE doit détenir et maintenir en vigueur sur son immeuble une protection d'assurance qui devra répondre aux exigences suivantes :

- Le montant d'assurance sur le bâtiment doit correspondre à 100 % de la valeur de reconstruction;
- La protection d'assurance doit être une formule étendue (assurance tous risques) et l'avenant « valeur à neuf » doit y être ajouté;
- Une couverture visant à couvrir la perte de revenu de loyers en cas de réclamation doit être prévue;
- Une couverture couvrant les bris de machines, qui inclut également la perte de revenu de loyers pour ce motif, doit être prévue;
- L'assurance responsabilité civile générale doit être d'au moins 2 000 000 \$ (il est recommandé toutefois de souscrire une protection plus élevée si le nombre de logements excède 80);
- Les protections pour inondations ou refoulement d'égout sont exigées;
- Dans le cas de travaux majeurs nécessitant l'évacuation du bâtiment ou lorsque l'entrepreneur en construction a la responsabilité, la garde et le contrôle du bâtiment, une assurance chantier représentant la valeur totale du bâtiment est exigée.

La mention de la SOCIÉTÉ comme créancière hypothécaire est exigée et cette mention doit prévoir que la SOCIÉTÉ sera avisée de toute résiliation ou modification à la police dans les 15 jours suivant cette résiliation ou modification.

Les assurances doivent être souscrites auprès de compagnies détenant un permis d'assureur au Canada.

22. RÉSERVE GÉNÉRALE OU FONDS DE PRÉVOYANCE

Le BÉNÉFICIAIRE doit constituer une réserve générale et/ou un fonds de prévoyance, dans le cas d'une copropriété divise, à compter de la date de la fin des travaux de réalisation et transmettre annuellement à la SOCIÉTÉ l'information relative à ces derniers. Le BÉNÉFICIAIRE s'engage à respecter toute directive de la SOCIÉTÉ à ce sujet, incluant toute somme minimale à verser à cette réserve ou à ce fonds, prévue à l'annexe 1, et toute réévaluation de ces dernières.

Les intérêts produits sur les sommes accumulées font partie de la réserve ou du fonds.

À moins d'une autorisation écrite de la SOCIÉTÉ, les sommes accumulées dans la réserve ou le fonds doivent servir à payer le coût de remplacement, d'amélioration et de modernisation d'éléments parmi les catégories suivantes :

- remplacement des équipements mobiliers;
- systèmes mécaniques;
- toiture;
- plomberie;
- système de chauffage;
- portes et fenêtres (ouvertures);
- autres éléments, devant être préalablement autorisés par la SOCIÉTÉ, dont les réparations périodiques entraînent des dépenses substantielles.

Le remplacement d'éléments compris dans ces catégories a lieu lorsque leur état d'usure ne justifie plus d'investir dans leur entretien.

PARTIE V RÈGLES COMMUNES À LA RÉALISATION D'UN PROJET ET À SON EXPLOITATION

23. ALIÉNATION DE L'IMMEUBLE, SERVITUDES, AUTRES DÉMEMBREMENTS DU DROIT DE PROPRIÉTÉ ET LOCATION

Le BÉNÉFICIAIRE ne peut pas vendre, céder, hypothéquer ou autrement aliéner l'immeuble ou les immeubles du projet ou consentir de servitude ou autre démembrement du droit de propriété sans avoir obtenu préalablement l'accord écrit de la SOCIÉTÉ, et ce, aux conditions établies par cette dernière.

Lorsqu'une vente, cession ou autre aliénation a lieu dans les 5 premières années d'engagement et qu'elle est autorisée par la SOCIÉTÉ, le BÉNÉFICIAIRE doit rembourser l'entièreté de l'aide financière qu'il a reçue. Après cette période, le BÉNÉFICIAIRE rembourse la part non gagnée de la subvention pour le nombre de mois restant à l'engagement.

Nonobstant ce qui précède, la SOCIÉTÉ peut autoriser la vente, cession ou autre aliénation sans exiger le remboursement de l'entièreté de l'aide financière ou de la part non gagnée de la subvention si l'acquéreur s'engage à respecter les conditions prévues à la présente Convention et qu'il s'engage à signer une nouvelle convention.

Le BÉNÉFICIAIRE ne peut pas louer l'immeuble ou toute partie de celui-ci à d'autres fins que le logement abordable destiné à la clientèle visée par le projet.

24. MODIFICATION DU BÉNÉFICIAIRE OU DU PROJET

Le BÉNÉFICIAIRE doit obtenir l'accord écrit de la SOCIÉTÉ avant d'effectuer toute modification à son acte constitutif ou au projet. Plus spécifiquement, le BÉNÉFICIAIRE ne peut, notamment, modifier le nombre de logements, leur typologie, les services autorisés par la SOCIÉTÉ, la clientèle visée, les espaces communs et, le cas échéant, la vocation des parties non résidentielles du projet sans cet accord écrit.

25. PÉRENNITÉ DU PROJET

Le BÉNÉFICIAIRE doit assurer la pérennité du projet lors de sa réalisation ainsi que lors de son exploitation, et ce, pour toute la durée d'engagement. Il doit ainsi réaliser les travaux d'entretien et de préservation de l'immeuble ainsi que les travaux liés au maintien des immeubles afin de les garder en bon état. À ce titre, le BÉNÉFICIAIRE doit avoir un plan de remplacement des immobilisations et le transmettre à la SOCIÉTÉ.

Le BÉNÉFICIAIRE dont le nombre d'années d'engagement indiqué à l'annexe 1 est de plus de 20 ans doit également réaliser un bilan de santé des immeubles tous les 5 ans et une planification quinquennale des travaux d'entretien et de préservation de l'immeuble. Les documents liés à ce bilan et à cette planification, incluant l'état de réalisation annuel des travaux, doivent être remis à la SOCIÉTÉ.

26. DROIT D'INSPECTION ET DROIT D'EXIGER UN RAPPORT DE SUIVI DES ACTIONS

La SOCIÉTÉ peut inspecter ou faire inspecter le projet de façon à s'assurer du respect des exigences lors de sa réalisation ainsi que de son bon état et de la qualité de son entretien lors de son exploitation. La SOCIÉTÉ peut exiger, le cas échéant, un rapport sur le suivi des actions entreprises pour corriger les problèmes relevés lors de ces inspections.

27. ENTREPRENEUR LICENCIÉ ET NON INSCRIT AU REGISTRE DES ENTREPRISES NON ADMISSIBLES AUX CONTRATS PUBLICS

Les travaux requis lors de la réalisation du projet ainsi que lors de son exploitation, le cas échéant, doivent être effectués 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 Registre des entreprises non admissibles aux contrats publics (RENA) ni accorder de contrats de sous-traitance à une entreprise dont la licence est restreinte ou qui est inscrite au RENA, incluant ses sous-traitants.

28. ADHÉSION À UNE FÉDÉRATION

Le BÉNÉFICIAIRE doit être membre d'une fédération, d'un regroupement ou d'une association nationale en habitation sociale ou communautaire et le demeurer pour la durée de la présente Convention.

29. DIRECTIVES DE LA SOCIÉTÉ

Le BÉNÉFICIAIRE doit se conformer en tout point au cadre normatif des Programmes et respecter les directives de la SOCIÉTÉ visant l'application de ceux-ci pendant toute la durée de la Convention.

30. VÉRIFICATION

La SOCIÉTÉ se réserve le droit de vérifier en tout temps le respect des obligations assumées par le BÉNÉFICIAIRE dans le cadre de l'application de la Convention et du Programme.

Le BÉNÉFICIAIRE convient d'apporter toute l'assistance, toute la collaboration et toute la diligence nécessaires à toute personne désignée par la SOCIÉTÉ, de façon que cette dernière puisse, en tout temps et à toute heure raisonnable, vérifier et examiner (sur place ou à distance) les livres, registres, comptes, dossiers et autres documents du BÉNÉFICIAIRE qui comportent des renseignements relatifs à l'application de la Convention et en tirer copie.

31. COMMUNICATION DE RENSEIGNEMENTS

Le BÉNÉFICIAIRE consent à ce que la SOCIÉTÉ collecte de tout organisme, telle la COGIWEB, les renseignements nécessaires au suivi et à l'application des Programmes.

32. ÉVALUATION DES PROGRAMMES

Le BÉNÉFICIAIRE collabore à tout suivi ou toute évaluation des Programmes. Le cas échéant, le BÉNÉFICIAIRE transmet tout document ou tout renseignement nécessaire à cette évaluation ou ce suivi.

33. REDDITION DE COMPTES

33.1 Réalisation du projet

Le BÉNÉFICIAIRE doit transmettre à la SOCIÉTÉ :

- un état audité des coûts définitifs au plus tard 6 mois après la date où seront connus définitivement les montants nets de TPS et de TVQ, incluant, le cas échéant, des remboursements relatifs aux coûts de réalisation;
- tout autre document et tout renseignement que la SOCIÉTÉ peut raisonnablement exiger en rapport avec sa contribution financière à la réalisation du projet ou avec l'évaluation des Programmes.

33.2 Exploitation du projet

En plus des exigences prévues à la présente Convention, le BÉNÉFICIAIRE doit transmettre annuellement à la SOCIÉTÉ les documents suivants :

- une attestation annuelle validée par un professionnel ou tout autre document permettant à la Société de vérifier l'abordabilité des loyers, dans les 3 mois suivant la fin de son année financière;
- tout autre document et tout renseignement que la SOCIÉTÉ peut raisonnablement exiger en rapport avec l'exploitation du projet ou avec le suivi ou l'évaluation du Programme.
- un état financier annuel audité selon la forme exigée par la SOCIÉTÉ dans les 3 mois suivant la fin de son année financière;
- toute information requise par la SOCIÉTÉ quant au montant contenu à sa réserve générale ou à son fonds de prévoyance, s'il s'agit d'une copropriété divisée.

34. DÉFAUT DU BÉNÉFICIAIRE

Le BÉNÉFICIAIRE est en défaut lorsqu'il se trouve dans l'une ou l'autre des situations suivantes :

- ne respecte pas les lois et les règlements applicables au Québec;
- ne respecte pas l'une ou l'autre des clauses prévues à la Convention;
- a fait une fausse déclaration, commet une fraude ou falsifie des documents;
- cesse ses activités, y compris en raison d'une faillite, d'une liquidation ou d'une dissolution;
- s'il est en défaut de respecter ses obligations auprès d'un autre créancier.

En cas de défaut par le BÉNÉFICIAIRE, la SOCIÉTÉ peut, à sa discrétion, exercer séparément ou cumulativement les recours suivants :

- exiger que le BÉNÉFICIAIRE remédie au défaut dans le délai qu'elle indique;
- exiger le remboursement, suivant les modalités qu'elle fixe, de la subvention non gagnée à la date du défaut;
- exiger le remboursement, suivant les modalités qu'elle fixe, du prêt;
- mettre fin à la Convention;
- exercer tous les droits et recours appropriés dans le but d'assurer le respect, par le BÉNÉFICIAIRE, des conditions et obligations de la Convention et des Programmes.

Lorsque la SOCIÉTÉ choisit d'exiger le remboursement de la subvention versée et que le défaut du BÉNÉFICIAIRE est survenu dans les 5 premières années d'engagement, la SOCIÉTÉ peut exiger le remboursement de l'entièreté de la subvention. Si le défaut est constaté au-delà des 5 premières années d'engagement, la SOCIÉTÉ ne peut exiger que le remboursement de la part non gagnée de la subvention pour le nombre de tranches mensuelles restant à l'engagement.

Lorsqu'un défaut est constaté, la SOCIÉTÉ en informe le BÉNÉFICIAIRE par un avis écrit. Cet avis doit indiquer le défaut survenu, la possibilité pour le BÉNÉFICIAIRE, le cas échéant, de remédier au défaut dans le délai qu'elle prescrit et le recours qu'elle entend utiliser.

L'avis de défaut prend effet à la date de sa réception par le BÉNÉFICIAIRE et équivaut à une mise en demeure.

Le BÉNÉFICIAIRE devra rembourser la somme exigée par la SOCIÉTÉ, le cas échéant, dans les délais prévus à l'avis transmis par la SOCIÉTÉ. Au-delà du délai prévu, la somme produira des intérêts aux taux établis suivant l'article 28 de la Loi sur l'administration fiscale (RLRQ, chapitre A-6.002) à partir du moment du défaut constaté par la SOCIÉTÉ.

PARTIE VI DISPOSITIONS DIVERSES ET FINALES

35. MODIFICATION DE LA CONVENTION

Toute modification au contenu de la Convention devra être signée par chacune des PARTIES. Cette modification fera partie intégrante de la Convention.

Une modification aux annexes peut être faite par la signature d'une nouvelle annexe par chacune des PARTIES.

36. ANNEXES

Les annexes mentionnées à la Convention en font partie intégrante; les PARTIES déclarent en avoir pris connaissance et les acceptent.

Les PARTIES conviennent qu'en cas de conflit entre les dispositions de la Convention et d'une annexe si la Convention est muette au sujet d'une disposition d'une annexe, les modalités de l'annexe prévaudront sur celles de la Convention.

37. CESSIION

Les droits et les obligations prévus à la Convention ne peuvent être cédés ou vendus, en tout ou en partie, sans l'autorisation écrite de la SOCIÉTÉ, qui peut alors prévoir des conditions à cette fin.

38. TPS ET TVQ

Le BÉNÉFICIAIRE doit se conformer aux directives qui sont établies par la SOCIÉTÉ relativement à la comptabilisation de la TPS et de la TVQ payées au cours de la réalisation du projet et de son exploitation.

Le BÉNÉFICIAIRE doit également se conformer aux exigences de la SOCIÉTÉ en ce qui concerne la réclamation annuelle des remboursements de taxes.

39. VISIBILITÉ

Le BÉNÉFICIAIRE doit se conformer aux directives qui sont établies par la SOCIÉTÉ à l'annexe 2 relativement à la visibilité qu'il donnera au projet.

40. DURÉE

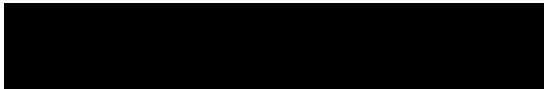
La Convention entre en vigueur à la date de la dernière signature, et ce, pour la durée d'engagement du BÉNÉFICIAIRE.

Les clauses de la Convention qui créent des obligations qui, par leur nature, vont au-delà de sa fin, quelle qu'en soit la cause, lui survivent jusqu'à ce que ces obligations soient accomplies.

EN FOI DE QUOI, les PARTIES signent comme suit :

À Québec,

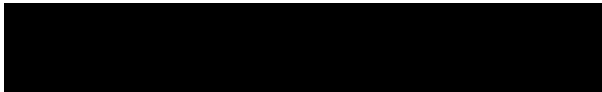
SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC



Par : Jean-Pascal Bernier, vice-président
au développement et aux stratégies

À _____.

SOCIÉTÉ DE GESTION QUÉBEC



Par : Mazen Houdeib, directeur général

Par : Geneviève Charbonneau, Coordonnatrice

Annexe 1
Données spécifiques au Projet

PROGRAMME D'HABITATION ABORDABLE QUÉBEC
Volets 1 et 2
PROGRAMME DE FINANCEMENT EN HABITATION
Volet 1

CONVENTION DE RÉALISATION, D'EXPLOITATION ET DE FINANCEMENT

Nom du BÉNÉFICIAIRE : Société de gestion Querbes

Nom du projet : Curé-Labelle

Numéro du projet : PHAQ-00084

Numéro du projet : PFH-

Adresse du projet : 245, boulevard du Curé-Labelle, Laval (Québec) H7L 2Z9

Désignation cadastrale du projet : Québec

Nombre de bâtiments : 1

Description des logements :

Typologie	Nombre sans services	Nombre avec services	Volet	Type d'occupation	Clientèle
Studios	5	0	1	Permanente	Personne seule
Logements de 1 c.c.	93	0	1	Permanente	Famille
Logements de 2 c.c.	15	0	1	Permanente	Famille
Logements de 3 c.c.	4	0	1	Permanente	Famille

SERVICES OFFERTS AUX LOCATAIRES (art. 18)

Repas ☐ Loisirs ☐ Sécurité ☐ Aide domestique ☐
Soutien et assistance ☐ Autre ☐

SUBVENTION (art. 3)

Montant de la subvention de base : 18 090 905,50 \$

Montant de la subvention pour loyers maximaux trop bas : 0 \$

Montant de la subvention pour mesures environnementales : 0 \$

Montant de la subvention pour projet de démonstration : 0 \$

Montant de la subvention provenant d'un ministère ou organisme : 0 \$

Montant de la subvention pour prix d'acquisition du terrain élevé : 0 \$

Subvention totale : 18 090 905,50 \$

Taux de subvention (art. 3) : 35 %

Taux d'aide (art. 6) : 37 %

MODALITÉS DE VERSEMENT DE LA SUBVENTION (art. 3) :

Versement	Montant prévu	Clés en main
1 ^{er} versement	1 809 090,55 \$	10 % à la signature de la convention; 10 % supplémentaire si un dépôt sur offre d'achat est exigé, sur présentation de pièces justificatives
2 ^e versement	15 377 269,67 \$	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	904 545,28 \$	Le solde sur réception de l'état audité des coûts définitifs
--------------------------	---------------	--

La SOCIÉTÉ se réserve le droit, au besoin, d'exiger des pièces probantes additionnelles pour s'assurer de l'état d'avancement du chantier avant d'effectuer les versements.

FINANCEMENT (art. 8 et 9)

Financement de développement prévu

Montant maximal du financement de développement (art. 9.1) : 500 000,00 \$

Durée maximale du financement de développement : 24 mois

Financement intérimaire prévu

Montant maximal du financement intérimaire (art. 9.2) : 38 414 507,81 \$

Durée maximale du financement intérimaire : 24 mois

AUTRES INFORMATIONS

Date de début d'engagement du BÉNÉFICIAIRE : 31 mars 2026

Durée d'engagement du BÉNÉFICIAIRE (art. 14) : 35 ans

Date de fin de l'exercice financier : 31 mars

Somme totale annuelle minimale à verser à la réserve générale ou au fonds de prévoyance (art. 23) : 76 166,92 \$

À Québec,

SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC

[Redacted signature block]

Par : Jean-Pascal Bernier, vice-président
au développement et aux stratégies

À _____,

SOCIÉTÉ DE GESTION QUÉBES

[Redacted signature block]

Par : Mazen Houdeib, directeur général

Par : Geneviève Charbonneau, Coordonnatrice

PROGRAMME D'HABITATION ABORDABLE QUÉBEC
CONVENTION DE RÉALISATION, D'EXPLOITATION ET DE FINANCEMENT

Annexe 2
Exigences relatives à la visibilité

Le BÉNÉFICIAIRE doit se conformer aux directives qui sont établies par la SOCIÉTÉ relativement à la visibilité qu'il donnera au Projet en respectant les exigences suivantes :

- Aviser vingt (20) jours ouvrables à l'avance la SOCIÉTÉ, qui fera le lien avec la Ville de Laval où le projet sera construit, de toute intention d'effectuer toute forme de communication : événement, conférence de presse, communiqué, site Web, médias sociaux, publicité, affichage, rapport de recherche, document d'information, etc.;
- Faire approuver les moyens de communication selon les exigences, les modalités et les délais d'approbation prévus par la SOCIÉTÉ, qui fera le lien avec la Ville de Laval où le projet sera construit;
- Offrir à la SOCIÉTÉ et à tout(e) représentant(e) qu'elle désignera ainsi qu'à tout(e) représentant(e) de la Ville de Laval où le projet sera construit la possibilité de participer aux activités de relations publiques et médiatiques;
- S'assurer que tous les sous-traitants engagés respectent les obligations en matière de communication et de normes de visibilité ainsi que la Charte de la langue française (RLRQ, chapitre C-11).

Le BÉNÉFICIAIRE s'engage également à respecter les exigences décrites ci-dessous :

Multimédia

- Prendre des photos ou faire des vidéos qui montrent l'évolution du Projet à des moments clés (au moins cinq (5)) et les envoyer à communications@shq.gouv.qc.ca en précisant :
 - Nom et numéro de référence du Projet (PHAQ-00084);
 - Date de la captation visuelle;
 - Phase du Projet.
- Ces photos et vidéos seront libres de droits et pourront être utilisées par la SOCIÉTÉ et la Ville de Laval sur différentes plateformes (site Web, réseaux sociaux, articles, etc.).

Reconnaissance des contributions

Apposer la signature visuelle de la SOCIÉTÉ et celle de la Ville de Laval sur tous les outils de communication imprimés et électroniques. Si cet ajout n'est pas possible, ajouter l'une des mentions suivantes :

- Dans le cas où la SOCIÉTÉ est la seule contributrice :
Ce projet est réalisé grâce à la contribution financière du gouvernement du Québec (SOCIÉTÉ).
- Dans le cas où la contribution de la SOCIÉTÉ s'ajoute à la participation du gouvernement du Canada et de la Ville de Laval (la valeur de la contribution détermine la préséance des deux gouvernements) :
Avec le soutien des gouvernements du Canada et du Québec et de la Ville de Laval.

Relations publiques et médiatiques

- **Message écrit officiel**

Proposer à la SOCIÉTÉ ainsi qu'à la Ville de Laval où le projet sera construit la possibilité d'inclure un message officiel d'un(e) représentant(e) politique dans toutes les communications écrites (incluant les communiqués de presse), au moins vingt (20) jours ouvrables avant la date limite de livraison du matériel.

- **Annonce ou événement public**

- Inviter un(e) représentant(e) politique du gouvernement du Québec ainsi que de la Ville de Laval où le projet sera construit à participer au moins vingt (20) jours ouvrables avant l'événement. Une fois la participation confirmée, valider les règles protocolaires à respecter et les coordonner;
- Proposer un scénario de déroulement pour approbation;
- Assurer l'accréditation média du personnel délégué par le gouvernement ainsi que de ses collaborateurs, comme les relationnistes, photographes, etc.;
- Veiller à ce que les personnes pouvant paraître dans une captation visuelle autorisent l'utilisation de leur image et prendre en charge la gestion des droits quant aux photos, vidéos et autres contenus diffusés.

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL
RÉUNION SPÉCIALE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION QUERBES
Tenue, le 20 février 2026 à Montréal à 14 :00 par voie électronique
Résolution no 26-003

**OBJET : SIGNATAIRES – CONVENTION D'EXPLOITATION ET DE RÉALISATION
PROGRAMME D'HABITATION ABORDABLE QUÉBEC (PHAQ)**

ATTENDU QUE la Société de gestion du Québec (SGQ) procède à l'acquisition de l'immeuble situé au **245, boulevard Curé-Labelle, à Laval**, dans le cadre du projet numéro **PHAQ00084**;

ATTENDU QUE ce projet est réalisé dans le cadre du Programme d'habitation abordable Québec ;

ATTENDU QU'il y a lieu de désigner les personnes autorisées à signer, pour et au nom de la Société, la convention d'exploitation et de réalisation ainsi que tout autre document requis dans le cadre de ce programme ;

SUR MOTION DUMENT PROPOSÉE ET APPUYÉE, IL EST RÉSOLU CE QUI SUIT :

QUE les personnes suivantes soient et sont par les présentes autorisées à agir et à signer, pour et au nom de la Société de gestion du Québec, la convention d'exploitation et de réalisation du projet PHAQ00084, ainsi que tout document, engagement, attestation ou acte nécessaire ou utile à la mise en œuvre de cette convention :

- **Mazen Houdeib, Directeur général**
Courriel : mazen.h@romel-montreal.ca
- **Geneviève Charbonneau, Coordonnatrice**
Courriel : genevieve.charbonneau@romel-montreal.ca

QUE cette autorisation demeure valide jusqu'à révocation par résolution du conseil d'administration.

Adoptée à l'unanimité

Cet extrait de procès-verbal est certifié conforme à l'original.

FAIT À MONTRÉAL

6

Jean Issen / Secrétaire

Fiche d'approbation de projet

OBJET : Programme d'habitation abordable Québec – Acceptation finale
Curé-Labelle (PHAQ-00084)

N° : C-27788

DATE : 13 février 2026

☐ Pour information	☐ Pour signature	☒ Pour approbation
---	---	--

La présente note vise à obtenir l'autorisation du Comité investissement et partenariat pour permettre à la Société d'habitation du Québec de confirmer sa participation financière à la réalisation du projet cité en objet puisque l'impact financier de celle-ci est supérieur à 10 M\$.

I. Description du projet

	PROJET – PHAQ-00084			
Nom	Curé-Labelle			
Adresse principale	245, boulevard du Curé-Labelle			
Ville	Laval			
Région	13 - Laval			
Code postal	H7L 2Z9			
Circonscription provinciale	Sainte-Rose	470		
Demandeur	Société de gestion Querbes	OBNL		
Organisme accompagnateur	Romel			
Type d'intervention	Construction neuve			
Durée d'engagement d'offrir du logement abordable	35 ans			
Taux de subvention	60 %			
Échéancier	Les travaux ont débuté le 15 décembre 2024 et la durée prévue du chantier est de 14 mois.			
Notes	Projet en construction à 55 %			
Clientèle	Volet	Occupation	Clientèle admissible	Unités
	1	Permanente	Famille	112
		Permanente	Personne seule	5
	Total – unités			117
Programme de supplément au loyer Québec (PSLQ)	79 unités			
Superficie	8 344 m² (89 814 pi²)			
	Total	Par logement	Par mètre carré	
Coût de réalisation	48 889 773 \$	417 861 \$	5 859 \$ (544 \$)	
Coût des travaux (clés en main)	42 793 400 \$	365 756 \$	5 129 \$ (476 \$)	
Subvention SHQ	18 090 906 \$	154 623 \$	2 168 \$ (201 \$)	

1. Cadrage et objectifs

1.1 Présentation et description du projet :

Le projet Curé-Labelle offrira des logements abordables dans un quartier proche de commerces, écoles et espaces verts. Il répond à la forte demande de logements à Laval. L'immeuble de six étages, conçu avec des matériaux durables, s'intègre harmonieusement à son environnement tout en offrant un cadre de vie sécuritaire et confortable. Ce projet contribuera à densifier le secteur, renouveler le cadre bâti et renforcer la mixité sociale.



1.2 Détail du coût de projet :

Coûts indirects (soft costs)

Acquisitions, droits et permis	Partie résidentielle	Partie non résidentielle	Total
1100 - Acquisition - Terrain	12 000 000 \$	- \$	12 000 000 \$
1101 - Acquisition – Bâtiment	30 793 400 \$	- \$	30 793 400 \$
1102 - Acquisition - Clés en main	42 793 400 \$	- \$	42 793 400 \$
1110 - Droits de mutation	1 266 667 \$	- \$	1 266 667 \$
1301 - Permis de construction	- \$	- \$	- \$
1302 - Taxes vertes, taxes spéciales	- \$	- \$	- \$
1303 - Droits compensatoires	- \$	- \$	- \$
1304 - Autres - Droits et permis	- \$	- \$	- \$

Services professionnels	Partie résidentielle	Partie non résidentielle	Total
1160 - Arpenteur-géomètre	12 000 \$	- \$	12 000 \$
1170 - Analyse environnementale	- \$	- \$	- \$
1180 - Tests de capacité portante	- \$	- \$	- \$
1190 - Frais juridiques	25 000 \$	- \$	25 000 \$
1201 - Ingénieur - Civil/structure	- \$	- \$	- \$
1202 - Ingénieur - Mécanique/électricité	- \$	- \$	- \$
1210 - Architecte	- \$	- \$	- \$
1220 - Évaluateur	7 000 \$	- \$	7 000 \$
1230 - Vérificateur	8 000 \$	- \$	8 000 \$
1240 - Honoraires de gestion	1 925 703 \$	- \$	1 925 703 \$
1250 - Frais professionnels divers	- \$	- \$	- \$

Coûts directs (hard costs)

Travaux de construction	Partie résidentielle	Partie non résidentielle	Total
1120 - Travaux*	- \$	- \$	- \$
1130 - Imprévus sur travaux	- \$	- \$	- \$

* Puisque le projet se réalise selon la formule clés en main, le coût des travaux est inclus au poste 1102 - Acquisition - Clés en main

2. Données de site

2.1 Analyse de marché :

Le marché locatif à Laval reste actif, avec un loyer moyen d'environ 1 477 \$/mois en 2026 et une hausse annuelle d'environ 1,4 %. Les loyers dans certains secteurs abordables, comme Sainte-Rose/Fabreville-Est, se situent généralement entre 1 600 et 1 700 \$ par mois, ce qui demeure attractif pour des ménages ayant un revenu annuel d'environ 60 000 \$ et plus, selon la règle de 30 % du revenu consacré au loyer.

Les logements neufs offrant des superficies légèrement supérieures à la moyenne peuvent ainsi se positionner dans un segment de qualité intermédiaire à supérieure, justifiant des loyers légèrement au-dessus de la moyenne locale tout en restant compétitifs et accessibles.

2.2 Données macroéconomiques :

- Population totale Laval (2021) : 438 366 habitants
- Revenu médian total des particuliers (15 ans et plus, 2020) : 40 400 \$
- Taux de travailleurs (25-64 ans, 2021) : 62,5 %
- Taux de chômage (15 ans et plus, 2021) : 8,5 %

Source : Statistiques Canada

**Taux d'inoccupation des appartements d'initiative privée
selon la zone et le nombre de chambres – Laval**

	Studios	1 c.c.	2 c.c.	3 c.c. +	Tous
Zone : Laval-Ouest/Fabreville/Ste-Rose	0,0 %	n.d.	2,4 %	0,6 %	2,0 %
Laval	1,1 %	3,1 %	3,6 %	3,8 %	3,4 %

SCHL - Enquête sur les logements locatifs (décembre 2025)

2.3 Taux d'absorption estimé :

- Cette information n'est pas disponible.

2.4 Loyers prévus par typologie :

Typologie	Loyer unitaire	Loyer maximal PHAQ
Studio	925 \$	957 \$
1 chambre à coucher	1 068 \$	1 106 \$
2 chambres à coucher	1 202 \$	1 244 \$
3 chambres à coucher	1 415 \$	1 464 \$

3. Données foncières

3.1 Zonage :

- Le terrain se situe dans le périmètre d'urbanisation de la ville et est conforme au règlement de zonage.

3.2 Densité, hauteur permise et coefficient d'occupation du sol (COS) :

- Densité : La densité projetée est de 420 logements par hectare. La municipalité a approuvé le plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).
- Hauteur : La hauteur maximale permise est de 24 m. tandis que la hauteur projetée est de 19,5 m.
- Coefficient d'occupation du sol : Le taux maximal autorisé est de 5,1 (emprise au sol de 85 %, 6 étages), tandis que le taux projeté est de 3,34 (emprise au sol de 55,7 %, 6 étages).

3.3 Ratio de stationnement requis vs ratio de stationnement prévu :

- Le projet comprend un total de 42 places de stationnement, dont 40 situées à l'intérieur de l'immeuble et 2 à l'extérieur. La municipalité a approuvé les plans, bien que le ratio requis soit supérieur : 0,8 place par logement pour le stationnement intérieur et 0,15 place par logement pour le stationnement extérieur.

3.4 Dérogations requises :

- Aucune dérogation n'est requise.

3.5 Services municipaux disponibles :

- Le terrain est raccordé aux systèmes d'aqueduc et d'égout de la municipalité.

3.6 Servitudes existantes :

- À la lecture du rapport sur les titres produit par le notaire instrumentant, aucune problématique n'est à souligner.

3.7 Contraintes environnementales et études géotechniques :

- Aucun enjeu géotechnique ou environnemental majeur n'a été identifié, le site est adéquat pour le projet.

3.8 Redevances municipales applicables :

- Cette information n'est pas disponible.

4. Financement et viabilité

4.1 Sources de financement :

- SHQ	18 090 905,50 \$
- Novoclimat	224 425,00 \$
- SCHL (FLA)	8 597 099,00 \$
- Municipalité	7 236 362,20 \$
- Milieu	- \$
- Hypothèque (FLA)	14 740 981,30 \$
Total	48 889 773,00 \$

- La résolution confirmant la contribution de base de la municipalité requise au programme a été obtenue conformément à l'article 7.5.1 du cadre normatif du Programme d'habitation abordable Québec (PHAQ).

4.2 Pro forma – Projet stabilisé :

Projection des revenus, dépenses d'exploitation et taux de capitalisation

Pro forma	Partie résidentielle	Partie non résidentielle	Total
Total des revenus	1 594 668 \$	- \$	1 594 668 \$
Total des dépenses	1 517 868 \$	- \$	1 517 868 \$
Surplus ou déficit	76 800 \$	- \$	76 800 \$

4.3 Autres informations financières :

- Le projet nécessite un financement intérimaire d'un montant de 38 414 508 \$ via le Programme de financement en habitation (PFH). La demande de financement via le PFH a été autorisée le 3 juin 2025 (C-28074).
- Le projet est viable en réalisation ainsi qu'en exploitation et a contribué à ses réserves en exploitation pour un montant annuel de 76 167 \$.

5. Construction et suivi

5.1 Promoteur/Développeur :

- Le maître de l'ouvrage est la Société de gestion Querbes. Il est accompagné par l'organisme ROMEL.

5.2 Contracteur général :

- Contrat d'acquisition « clé en main » avec Développement 247 Curé Labelle inc.

5.3 Ingénieurs/Architectes :

- Les professionnels font partie du contracteur général Développement 247 Curé Labelle inc.

5.4 Budget détaillé :

- Voir les informations présentées précédemment.

5.5 Suivi de l'échéancier et des coûts :

5.5.1 Rapport des coûts fourni trimestriellement :

Cette information sera disponible lors de la phase de réalisation du projet.

5.5.2 Suivi budgétaire :

Cette information sera disponible lors de la phase de réalisation du projet.

5.5.3 Analyse des écarts et explications des variances :

Cette information sera disponible lors de la phase de réalisation du projet.

5.5.4 Autres informations pertinentes sur la construction : s.o.

6. Exploitation

6.1 Plan d'entretien préventif et opérationnel :

- L'organisme devra réaliser un bilan de santé des immeubles tous les 5 ans et une planification quinquennale des travaux d'entretien et de préservation de l'immeuble. Les documents liés à ce bilan et à cette planification, incluant l'état de réalisation annuel des travaux, devront être remis à la SHQ.

6.2 Gouvernance et initiatives durables :

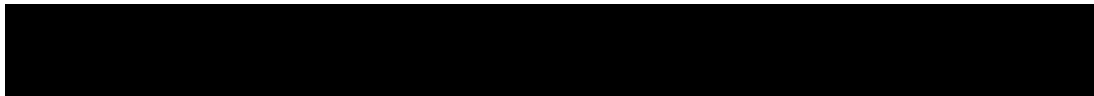
- Le projet met en place un comité de suivi et un plan de gestion durable couvrant entretien, performance énergétique, cohabitation, gestion des déchets, verdissement et suivi des indicateurs clés (récupération des matières, consommation d'énergie, satisfaction, locataires). L'efficacité énergétique et la durabilité sont renforcées par des équipements performants, un suivi des consommations et la sensibilisation des locataires.

7. Autres renseignements pertinents selon la chargée de projet

L'organisme assure la gestion de projets dans le cadre du Programme AccèsLogis Québec. Les projets sont les suivants : Coopérative d'habitation Les Amis Ball (ACL-5020) et l'OSBL La Porte d'or des îles (ACL-5303). La date d'ajustement des intérêts du dernier projet remonte au 1^{er} mars 2011. La Direction de l'habitation sociale - Ouest et Sud du Québec affirme que ces projets ne font l'objet d'aucune problématique connue.

Une réserve pour le remplacement des électroménagers a été prévue dans le budget d'exploitation. Toutefois, après l'expiration de la garantie, le renouvellement éventuel des appareils relèvera de la responsabilité du locataire.

8. Recommandation



Jean Martel, ing.
Président-directeur général