

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 actuariaire 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 prioritaires;

- 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 priorisés;
- 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 priorisés;
- 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 priorisés.

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	• 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 %	• 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.