

SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC

SUPPLÉMENT 2 – GUIDE POUR LA PRÉSENTATION D'UN PROJET SPÉCIAL

GUIDE DES IMMEUBLES – SECTION 2



Mise à jour : mars 2023

Table des matières

INTRODUCTION	3
PROJETS SPÉCIAUX	4
DÉFINITION	4
VÉRIFICATION DILIGENTE	4
ÉCHÉANCIER DU DÉPÔT ET DU TRAITEMENT D'UNE DEMANDE	5
MESURES D'EXEMPLARITÉ DE L'ÉTAT	5
ÉTAPES À RÉALISER AVANT DE CONSTITUER ET DE SOUMETTRE UNE DEMANDE	6
MISE À JOUR DES ÉLÉMENTS QUI CONCERNENT L'ENSEMBLE IMMOBILIER TOUCHÉ PAR LE PROJET SPÉCIAL DANS LE MODULE BSI	6
CRÉATION D'UN PROJET SPÉCIAL DANS L'APPLICATION BSI.NET — MODULE PROJET.....	6
DOCUMENTS À REMPLIR ET À DÉPOSER	7
FICHIER EXCEL — ANALYSE DÉTAILLÉE DU PROJET	7
DOCUMENT SYNTHÈSE	8
<i>Contexte du projet</i>	8
<i>Recommandation d'intervention</i>	9
<i>Rapports d'expertise</i>	9
<i>Rapport d'analyse d'efficacité énergétique</i>	9
ÉVALUATION MUNICIPALE.....	10
CONTRATS DE SERVICES PROFESSIONNELS	10
PLANS ET DEVIS	10
CRITÈRES D'ANALYSE DES PROJETS SPÉCIAUX	11
PRIX MAXIMAL PAR LOGEMENT.....	11
<i>Prix maximal par logement</i>	12
URGENCE DE L'INTERVENTION	12
PERTINENCE DE L'INTERVENTION.....	12
QUALITÉ DU DOSSIER.....	13
GAIN EN EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE ET DÉVELOPPEMENT DURABLE	13
ÉCHÉANCIER DU PROJET	13
INCIDENCE DES TRAVAUX SUR LES LOCATAIRES	14
DISPONIBILITÉ DES LOGEMENTS	14
PROCESSUS DE TRAITEMENT D'UNE DEMANDE DE PROJET SPÉCIAL	14

Introduction

Dans un souci de saine gestion des fonds publics investis dans son parc immobilier, la Société d'habitation du Québec (SHQ) s'est dotée d'un processus d'analyse et d'évaluation équitable des projets spéciaux qui lui sont soumis.

Ce guide vise à présenter aux centres de services (CS) et aux organismes la [manière de constituer et de soumettre un dossier de projet spécial](#) ainsi qu'à expliquer le processus d'approbation de la SHQ.

Les recommandations contenues dans ce guide permettent de constituer un dossier de qualité. En tout temps, les équipes de soutien de la Direction de l'expertise technique ainsi que les conseillers en gestion peuvent donner de l'assistance pour l'élaboration et la planification du projet.

À noter : certains organismes ne servent pas d'autres organismes et jouent le rôle de CS pour leur propre compte. Ces organismes sont considérés comme CS au sens où on l'entend dans ce document.

Important! Le présent guide n'a pas été mis à jour depuis la mise en œuvre du Programme de rénovation des habitations à loyer modique (PRHLM), en mai 2023. C'est pourquoi on ne fait pas mention de ce nouveau programme dans le document.

Néanmoins, la manière de préparer et de soumettre une demande demeure la même, que celle-ci soit présentée dans le cadre des projets spéciaux RAM ou dans le cadre du PRHLM. Il en est de même pour ce qui est de l'analyse et de la priorisation des demandes reçues par les équipes de la SHQ.

Pour obtenir plus de renseignements sur le PRHLM, vous pouvez consulter la [page du programme](#) dans le site Web de la SHQ.

Projets spéciaux

Le déficit d'entretien cumulé du parc de logements sociaux fait en sorte que la remise en état de certains immeubles exige des rénovations majeures. À cet effet, la SHQ réserve un budget spécifique, à l'intérieur du budget global de remplacement, d'amélioration et de modernisation (budget RAM), pour la réalisation de projets spéciaux. Elle établit l'ordre de priorité des demandes de projets spéciaux soumis par les CS en fonction de **l'urgence des travaux et des budgets disponibles** pour ce type de projets.

Par ailleurs, le budget RAM régulier est affecté au maintien des actifs et réparti sur l'ensemble du territoire selon les besoins en rénovation.

Définition

Par projet spécial, la SHQ entend un projet de rénovation qui touche **un ou plusieurs immeubles** appartenant à **un même ensemble immobilier**, pour lequel les travaux prévus représentent des coûts supérieurs à 35 000 \$ par logement touché ou exigent de prélever une part trop importante de l'enveloppe budgétaire théorique annuelle allouée à un territoire. Tous les projets qui répondent aux critères de la vérification diligente sont considérés comme spéciaux.

Les interventions comprises dans les projets spéciaux doivent répondre minimalement à l'une des conditions suivantes :

- être urgentes, en considération des **conséquences sur la santé et la sécurité des occupants**, et ne pouvoir être reportées en tout ou en partie ;
- être urgentes, en considération de **l'intégrité de l'immeuble**, et ne pouvoir être reportées en tout ou en partie ;
- concerner une remise en état **d'ensembles immobiliers qui ont un indice d'état de D ou E** (indice de vétusté physique supérieur à 15 %) ;
- toucher **plusieurs composants** d'un immeuble et **être réalisées en même temps** ;
- découler de **besoins précis** qui exigent des travaux nécessaires en matière de modernisation, d'amélioration ou de remise aux normes.

Vérification diligente

Un processus de vérification diligente est prévu dans le cadre des ententes fédérales-provinciales. Les ensembles immobiliers dont les investissements RAM sont financés conjointement par la SHQ et la Société canadienne d'hypothèques et de logements (SCHL) sont donc soumis à ce processus de vérification qui encadre le financement de tous les travaux RAM.

Les seuils de vérification visent tous les ensembles immobiliers pour lesquels :

- le coût des travaux est supérieur à 35 000 \$ par logement pour une année ;
- le coût des travaux est supérieur à 64 000 \$ par logement quand on prend en considération les investissements de trois années consécutives.

Le coût des travaux par logement est calculé pour tous les immeubles touchés par les travaux.

Le montant par logement sera établi par la division du montant total de l'estimation des coûts du projet par le nombre total de logements des immeubles touchés par les travaux. Par exemple, pour un projet dont l'estimation des coûts est de 1 M\$ dans un ensemble immobilier de 6 immeubles de 10 logements

chacun, si le projet comporte des travaux dans deux immeubles, le coût par logement reconnu sera de 50 000 \$ (1 M\$/20 logements).

L'exercice doit permettre de vérifier le respect des trois critères suivants :

- Les travaux sont appuyés par des **constats de désordre** du bilan de santé des immeubles (BSI) et des rapports d'expertise, le cas échéant ;
- Les travaux retenus sont **jugés raisonnables par rapport au problème** soulevé ;
- Le coût du projet est jugé raisonnable, notamment à l'égard du **respect du prix maximal par logement (PML)**.

Soulignons que si l'un des trois critères de la vérification n'est pas respecté, le projet peut être refusé à postériori, ce qui peut entraîner des retenues et même des coupures.

La SHQ poursuit le suivi de certains indicateurs au-delà de la fin des ententes conjointes.

Échéancier du dépôt et du traitement d'une demande

Un projet spécial peut s'échelonner sur plusieurs années. Toutefois, l'approbation du budget se fait sur une base annuelle et les travaux prévus doivent être exécutés au 31 décembre de l'année visée.

Un projet comportant plusieurs phases devra donc **être mis à jour et présenté chaque année** en vue d'obtenir l'autorisation budgétaire annuelle.

Les demandes de projets spéciaux doivent être transmises à la SHQ pour analyse avant la fin du mois de juillet de l'année qui précède la réalisation des travaux (la date exacte est communiquée annuellement). En fonction du budget disponible, des projets sont retenus par le comité de sélection et les budgets octroyés sont confirmés à l'automne. Au printemps, la confirmation du budget RAM réel pour l'année en cours permettra au comité de revoir et de sélectionner, s'il y a lieu, d'autres projets à partir de la liste des projets analysés à l'automne précédent et demeurés en attente faute de budget disponible. Précisons que cette nouvelle attribution est conditionnelle à ce qu'il soit possible d'achever les travaux au 31 décembre de l'année en cours.

Mesures d'exemplarité de l'État

Lorsqu'un projet spécial consiste en une rénovation majeure, les **mesures d'exemplarité de l'État pour les bâtiments neufs qui découlent du Plan pour une économie verte 2030 doivent être appliquées**.

Ces mesures exigent que le bâtiment rénové soit chauffé (y compris l'eau chaude domestique) à l'énergie renouvelable, qu'il ait une performance énergétique supérieure et qu'une simulation énergétique soit effectuée pour le démontrer.

La rénovation majeure consiste en des travaux d'aménagement faisant suite à la démolition complète du système de construction intérieure et des services mécaniques et électriques, combinés aux travaux pour remplacer les équipements de chauffage d'un bâtiment.

Consulter à ce sujet la fiche d'information [Mesures d'exemplarité de l'État pour la lutte aux changements climatiques](#) préparée par la SHQ.

Étapes à réaliser avant de constituer et de soumettre une demande

Avant de remplir les documents nécessaires au dépôt d'une demande d'un projet spécial, il est essentiel que les étapes suivantes aient été complétées.

Mise à jour des éléments qui concernent l'ensemble immobilier touché par le projet spécial dans le module BSI

La mise à jour du BSI de l'ensemble immobilier du projet spécial doit être faite lors du dépôt de la demande. Il est important de s'assurer que tous les constats de désordre et les caractéristiques permettant le calcul de l'indice de vétusté physique (IVP) sont présents et actualisés.

Le statut des constats de désordre en lien avec les travaux devra être le suivant : Programmé. Par exemple, il pourrait être nécessaire d'actualiser les coûts des constats des composants majeurs afin que ceux-ci soient représentatifs du projet présenté et de l'état de l'immeuble. Cette mise à jour permettra d'actualiser l'IVP et l'indice d'état des immeubles du projet.

La section des obligations réglementaires et expertises doit être remplie et mise à jour.

Les informations contenues dans cette section permettent de savoir si les interventions requises ont été intégrées au projet en vue de respecter les exigences réglementaires (radon, amiante, façades et sécurité incendie).

Création d'un projet spécial dans l'application BSI.NET — module Projet

Un **projet spécial doit être créé** dans le module Projet de l'application BSI.NET. Ce projet, dont le nom devrait indiquer la phase concernée (ex. : Projet spécial [année] — Phase 2), permettra de **lier les constats de désordre** ([préalablement mis à jour](#)) du module BSI au dossier du projet spécial du module Projet et de déposer tous les documents qui se rattachent à la demande dans l'onglet Fichiers joints. Les documents de chaque phase doivent être séparés les uns des autres.

Documents à remplir et à déposer

Les documents suivants doivent être **remplis et déposés dans le module Projet de l'application BSI.NET**. Pour ce faire, un [projet doit d'abord avoir été créé](#), ce qui permet de lier les constats de désordre au projet et de déposer les documents pertinents suivants dans l'onglet Fichiers joints.

Obligatoires

- Le formulaire de demande de projet spécial (fichier Excel [Analyse détaillée du projet](#) — onglet 3) en format PDF signé ;
- Le [document synthèse](#) du projet (utiliser le modèle SHQ [fichier Word], disponible sur le site Web) ;
- L'[analyse détaillée du projet](#) (déposer le fichier Excel dûment rempli) ;
- L'évaluation ou les évaluations municipales.

Lorsqu'ils sont disponibles

- Les rapports d'expertise ;
- Les contrats de services professionnels ;
- Les plans et devis ;
- Le rapport de simulation énergétique ;
- Les autres documents pertinents.

Le dépôt d'une analyse du parc immobilier de la SHQ pour l'ensemble des offices d'habitation (OH) servis par le CS ainsi que pour l'OH lié au projet spécial présenté est encouragé. Cette analyse pourrait inclure les documents suivants :

- La planification des projets majeurs à venir, présentée par ensembles immobiliers ;
- La planification des investissements sur une période de cinq ans ;
- La priorisation des ensembles immobiliers dont les fins d'entente sont imminentes ainsi que ceux ayant un indice d'état de D et E.

Cette analyse a pour objectif de démontrer que le projet spécial découle d'une priorisation des besoins des OH clients.

Fichier Excel — Analyse détaillée du projet

Le document [Analyse détaillée du projet](#) doit accompagner toute demande de projet spécial et **l'utilisation de sa plus récente version est obligatoire**. Il doit être rempli avec soin puisqu'il constitue une pièce de reddition de comptes essentielle pour la vérification diligente avec la SCHL et une pièce d'analyse du projet par la SHQ.

Le fichier Excel comprend les onglets suivants :

- Onglet 1 — **Aide**, qui résume les étapes de présentation d'un projet spécial;
- Onglet 2 — **Estimation – Analyse**, qui permet de consigner toutes les données et de présenter les coûts des travaux du projet global de l'ensemble immobilier ainsi que les coûts détaillés pour l'année spécifique de la demande budgétaire. Cette feuille de calcul permet aussi, le cas échéant, de suivre ou de mettre à jour les coûts de chacune des phases d'un projet ;

- Onglet **3 — Formulaire**, qui officialise la demande budgétaire annuelle pour chacune des phases. Cette feuille de calcul permet d’identifier l’ensemble immobilier et les adresses où seront réalisés des travaux et de décrire **sommairement** les interventions et la répartition des coûts du projet.
En plus d’être déposé dans le module Projet, le **formulaire doit être enregistré en format PDF, signé et transmis par courriel**, avec copie conforme au conseiller ou à la conseillère en gestion à des fins d’information ;
- Onglet **4 — SHQ-PML** permet de consulter les résultats préliminaires du calcul du PML. La SHQ pourra y inclure les montants liés à des travaux de mise aux normes, de décontamination et de stabilisation des fondations.

Document synthèse

Le document synthèse présente le projet dans son entièreté ainsi que les travaux faisant l’objet de la demande budgétaire. **Il doit être produit pour chaque demande de projet spécial** et il précise notamment :

- les raisons pour lesquelles le projet est lancé ;
- la nature des travaux à réaliser ;
- les intervenants devant prendre part à son élaboration et à sa réalisation ;
- le coût du projet ;
- l’échéancier ;
- le mode de réalisation.

Il sert aussi à faire référence à d’autres documents pertinents (ou à les résumer), tels que des **avis de santé ou de non-conformité** rendus par une autorité compétente et les différents **rapports d’expertise**. Le cas échéant, des photos récentes d’un désordre doivent y être jointes, accompagnées des explications pertinentes.

Les renseignements contenus dans le document synthèse permettent de vérifier si les interventions proposées respectent les orientations en matière de travaux RAM et les exigences techniques de la SHQ (respect du cadre normatif dans le choix des matériaux).

[Le modèle Document synthèse](#), disponible sur le site Web de la SHQ, doit être modifié selon l’organisme et le projet présenté. L’utilisation de ce **modèle est obligatoire** et doit, selon le projet et les besoins, être structurée de la façon suivante :

Contexte du projet

- Description du projet ;
- Intervenants du projet ;
- Phases du projet ;
- Problématiques liées aux immeubles ;
- Impacts en cas de non-intervention ;
- Efficacité énergétique et réduction des émissions de gaz à effet de serre ;
- Obligations réglementaires ;
- Historique des travaux exécutés sur les immeubles.

Recommandation d'intervention

La recommandation d'intervention décrit la solution qui a été retenue à la suite de l'analyse et de l'évaluation de différents scénarios d'intervention. Elle contient les informations énumérées ci-dessous.

- Interventions requises ;
- Gains à remplacer des composants en bon état;
- Éléments importants à considérer pendant la réalisation du projet ;
- Coûts liés aux mises aux normes et à la dépréciation des immeubles ;
- Échéancier de réalisation.

Rapports d'expertise

Les rapports d'expertise en lien avec la demande doivent être déposés dans le module Projet de l'application BSI.NET. Les éléments d'information suivants devraient normalement se retrouver dans les rapports :

- la description (y compris l'adresse) de chacun des immeubles ;
- les méthodes d'observation utilisées et l'étendue des vérifications ;
- la localisation et la description détaillée des désordres ou des problèmes ;
- les causes des désordres observés ;
- les conséquences sur l'immeuble et sur les occupants en cas de non-intervention ;
- les interventions à réaliser en priorité ;
- divers scénarios d'intervention ;
- la ventilation de coût détaillé par code Unifomat ;
- la recommandation du professionnel sur l'intervention à favoriser ;
- les annexes (photos, dessins ou tous autres renseignements pertinents).

Rapport d'analyse d'efficacité énergétique

Ce type de rapport d'expertise sert à démontrer les possibilités qui s'offrent à l'organisme pour améliorer l'efficacité énergétique des immeubles et, à terme, réaliser des économies. Les immeubles du parc de HLM de la SHQ sont soumis à des cibles de réduction de la consommation d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre.

La SHQ encourage donc les organismes à réaliser deux types de projets spéciaux liés à l'efficacité énergétique.

Projet spécial consacré uniquement à l'efficacité énergétique

Il peut s'agir par exemple :

- de la conversion d'un système de chauffage au gaz naturel (locaux, eau chaude domestique ou entrée d'air neuf) vers un système fonctionnant à l'énergie renouvelable ;
- du remplacement du moteur d'une pompe ou d'un système de ventilation central par un moteur à haute efficacité ;
- de l'installation d'un mur solaire sur l'entrée d'air neuf d'un système de ventilation central.

Un rapport d'expertise préparé par un ingénieur devra appuyer le projet en démontrant les économies à réaliser, d'un point de vue tant environnemental que financier, sur la durée de vie prévue du composant installé.

Projet spécial en maintien d'actifs avec mesures d'efficacité énergétique bonifiées

Il s'agit d'un projet spécial standard bonifié par des mesures d'efficacité énergétique qui surpassent ce qui se fait habituellement. On pense ici par exemple au fait de profiter de travaux de rénovation sur l'enveloppe d'un immeuble pour améliorer son isolation et son étanchéité jusqu'à un maximum rentable. Un financement supplémentaire de la SHQ pourrait être accordé pour atteindre cet objectif.

La rentabilité de la bonification de l'efficacité énergétique devra être démontrée dans le rapport d'expertise du projet spécial, car elle fera partie des critères d'évaluation du projet. Les économies liées à cette bonification devront être calculées sur la durée de vie utile prévue des composants touchés par les mesures d'efficacité énergétique. Le surcoût lié à cette bonification sera ajouté au PML.

Selon la taille de l'immeuble et sa source d'énergie principale pour le chauffage, de l'aide financière est offerte pour effectuer l'analyse d'efficacité énergétique. Cette aide vient des sources suivantes :

- le ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs ([programme ÉcoPerformance](#)) ;
- Énergir ([volet Études et implantation](#)) ;
- Hydro-Québec ([programme Solutions efficaces](#)) .

Ces mêmes fournisseurs de programmes offrent de l'aide financière lors de l'implantation des mesures d'efficacité énergétique.

Évaluation municipale

Une copie du rôle d'évaluation des immeubles touchés par le projet doit être déposée dans le dossier du projet spécial, dans l'onglet Pièces jointes du module Projet. L'évaluation municipale de l'immeuble servira au calcul du PML.

Contrats de services professionnels

Dès que sont disponibles les contrats qui ont été ou qui seront octroyés à un ou à des professionnels, y compris la description des services tels que la réalisation d'expertises, la préparation des plans et devis et la surveillance des travaux, une copie doit être déposée dans le dossier du projet spécial, dans l'onglet Pièces jointes du module Projet.

Plans et devis

Dès que les plans et devis réalisés par les professionnels sont disponibles, une copie doit être déposée dans le dossier du projet spécial, dans l'onglet Pièces jointes du module Projet.

Si le projet spécial consiste en une rénovation majeure où les [mesures d'exemplarité de l'État](#) doivent être appliquées, le **rapport de simulation énergétique doit être déposé dans le module Projet**.

La SHQ recommande de produire des plans et devis au cours de l'année précédant les travaux. Cette façon de faire permet de produire un échéancier plus réaliste de l'exécution des travaux majeurs et d'obtenir des prix plus compétitifs.

Critères d'analyse des projets spéciaux

L'ordre de priorité des projets qui respectent le PML est basé principalement sur les trois critères suivants :

- l'urgence de l'intervention ;
- la pertinence du projet ;
- la qualité du dossier présenté.

D'autres éléments sont également pris en considération dans l'analyse des dossiers, comme l'échéancier du projet, l'amélioration de l'efficacité énergétique de l'immeuble, l'incidence des travaux sur les locataires ou la disponibilité des logements.

Le calcul du PML de chacun des projets présentés est vérifié. Le PML est un indicateur mis en place conjointement par la SHQ et la SCHL, qui sert de balise dans l'analyse des coûts d'un projet de rénovation.

Prix maximal par logement

Dans son processus d'analyse, la SHQ doit vérifier si les coûts des travaux prévus d'un projet excèdent le montant du PML. Avant d'approuver un projet, le comité des projets spéciaux de la SHQ pourrait demander des modifications dans le cas où les coûts dépasseraient le PML.

Le PML se calcule pour chacun des immeubles d'un même ensemble immobilier touché par les travaux. Il se calcule pour chacune des phases ainsi que pour le projet global. La formule suivante permet le calcul du PML :

$$\text{Travaux prévus} + \text{Valeur marchande} \leq \text{Prix maximal par logement}$$

- **Travaux prévus**
Coût total (excluant les taxes) des travaux prévus dans l'immeuble divisé par le nombre de logements touchés par les travaux. Le montant total des travaux (estimation ou coût réel) inclut les frais d'honoraires professionnels (expertises, plans et devis, etc.) et les travaux de construction (voir le fichier *Analyse détaillée du projet*)
- **Valeur marchande**
Montant de l'évaluation municipale de l'immeuble touché par les travaux divisé par le nombre de logements.

Important : Indiquer dans le fichier *Analyse détaillée du projet*, le montant correspondant au **bâtiment** (et non celui de l'immeuble), inscrit sur le dernier rôle d'évaluation foncière municipal.

Prix maximal par logement

Le PML correspond à l'addition du coût de reconstruction de l'immeuble touché par les travaux (VAR_{BSI}), des coûts admissibles liés à la mise aux normes ($COÛTS_{NORMES}$) et des frais de relogement admissibles ($COÛTS_{RELOG.}$), le tout divisé par le nombre de logements de l'immeuble. Il est à noter que la SHQ se réserve un droit de regard quant aux coûts estimés pour la décontamination, le relogement et la mise aux normes.

$$PML = (VAR_{BSI} + COÛTS_{NORMES} + COÛTS_{RELOG.}) / \text{nombre de logements}$$

- **VAR_{BSI}**
Coût moyen de reconstruction de l'immeuble touché par les travaux basé sur la valeur de remplacement (VAR) utilisée dans le BSI, le tout divisé par le nombre de logements de l'immeuble. La VAR_{BSI} correspond à une reconstruction à l'identique, donc sans ajout ou autre modification visant à améliorer l'immeuble ou à rendre celui-ci conforme aux normes.
- **$COÛTS_{NORMES}$**
Coûts de mise aux normes par logement. Il s'agit principalement de montants (excluant les taxes) reliés à des interventions qui seraient exigées lors d'une reconstruction ou d'une rénovation, mais qui ne sont pas compris dans le calcul de la VAR_{BSI} . Il s'agit de surcoûts liés à l'évolution des exigences concernant la santé et la sécurité des occupants, à l'efficacité énergétique, à la qualité de l'air intérieur, etc. Le dépôt d'études professionnelles démontrant la nécessité de se conformer aux codes et règlements en vigueur est fortement suggéré afin d'appuyer les coûts de mise aux normes.
- **$COÛTS_{RELOG.}$**
Coûts de relogement par logement. Il s'agit des coûts (excluant les taxes) liés au relogement des locataires et à la perte de revenu attribuable aux travaux.

Urgence de l'intervention

La SHQ accorde une grande importance aux interventions qui ne peuvent être reportées et qui devront être effectuées dans l'année courante. Dans ces situations, le défaut d'intervenir rapidement peut avoir un effet négatif sur la santé et la qualité de vie des locataires (qualité de l'air intérieur, sécurité incendie, etc.) ou sur l'intégrité de l'immeuble (infiltration d'eau, solidité structurale déficiente, etc.).

Il peut également être urgent d'intervenir en d'autres circonstances, dont les suivantes :

- présence d'obligations réglementaires (inspection des façades, mise aux normes, etc.) ;
- réception d'un avis d'une autorité (Régie du bâtiment du Québec, municipalité, agence de santé, etc.) ;
- sinistre.

Pertinence de l'intervention

La pertinence de remplacer un composant ou un ensemble de composants dans un projet est généralement justifiée par :

- la fin de vie d'un composant ;
- la non-conformité aux normes ;
- l'absence, la défectuosité, la non-fonctionnalité ou la nuisibilité d'un composant.

De plus, une intervention sur un composant à remplacer peut être l'occasion d'accomplir simultanément d'autres travaux liés au projet. Ces travaux peuvent être justifiés par :

- un gain sur le plan de la gestion de projet (mobilisation sur le chantier, professionnel, chargé de projet) ;
- un gain quant à l'incidence des travaux sur les locataires ;
- une économie dans les coûts du projet ;
- un gain en ce qui a trait à la qualité d'exécution des travaux ;
- une réduction de la consommation d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre.

Pour qu'un projet soit jugé pertinent, **toutes les interventions doivent donc être justifiées et une corrélation doit exister entre elles**. Après avoir consulté les CS, la SHQ se réserve le droit de retirer du projet certaines interventions jugées non pertinentes, qui ne sont pas directement liées au projet ou qui peuvent être faites ultérieurement, de manière indépendante.

Qualité du dossier

Présenter un dossier complet est requis aux fins d'analyse par la SHQ. Tous les éléments s'appliquant au projet spécial présenté doivent avoir été mis à jour dans l'application BSI.NET et tous les documents nécessaires doivent y avoir été déposés.

La date limite fixée pour le dépôt d'une demande de projet spécial doit être respectée. Un dossier incomplet ou le dépôt d'une demande après la date limite pourraient retarder l'analyse et compromettre l'octroi d'un budget.

Gain en efficacité énergétique et développement durable

Afin de lutter contre les changements climatiques, le gouvernement du Québec a adopté une politique énergétique en 2016, puis le Plan pour une économie verte en 2020. Ces documents-cadres visent à faire du Québec un chef de file nord-américain dans les domaines de l'énergie renouvelable et de l'efficacité énergétique et à bâtir ainsi une économie nouvelle, forte et à faible empreinte carbone.

Pour favoriser l'atteinte de cet objectif, le gouvernement entend montrer l'exemple, notamment en ce qui concerne son parc immobilier. [Des cibles de réduction de la consommation d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre](#) ont été établies et [des mesures à appliquer](#) ont été annoncées. Les projets spéciaux présentent de réelles et importantes occasions de contribuer à l'effort collectif de développement durable.

Échéancier du projet

Un projet doit être bien planifié, notamment lorsqu'il s'échelonne sur plus d'un an et qu'il touche plusieurs immeubles. L'échéancier proposé doit être réaliste et les travaux doivent être effectués avant le 31 décembre de l'année pour laquelle le budget a été octroyé.

Incidence des travaux sur les locataires

Dans certains cas, la SHQ peut reconnaître les effets bénéfiques sur les locataires de travaux tels que la réfection de logements ou d'espaces communs, l'ajout d'équipements particuliers ou l'amélioration des aménagements extérieurs.

Toutefois, certains types de travaux exigent une autorisation de la SCHL, comme la transformation du nombre d'unités ou de chambres ou le réaménagement intérieur des logements, ce qui peut retarder l'obtention du budget.

Disponibilité des logements

La nécessité de reloger les locataires lors de travaux majeurs constitue une dépense non négligeable, qui affecte le PML. Les frais de relogement peuvent être inclus dans l'estimation des coûts.

Processus de traitement d'une demande de projet spécial

La SHQ exige que le module Projet soit utilisé pour la présentation, la planification et le suivi des projets spéciaux.

Le CS doit avoir créé le projet spécial dans le module Projet de BSI.NET et y avoir déposé tous les documents nécessaires dans l'onglet Fichiers joints. Le formulaire, **qui se trouve dans l'onglet 3 du fichier Excel [Analyse détaillée du projet](#)**, doit avoir été signé et transmis à la SHQ en format PDF.

L'analyse des projets se fera par la Direction de l'expertise technique. Au besoin, des modifications pourront être proposées pour permettre à un projet de répondre aux exigences.

Par la suite, le comité de sélection de la SHQ déterminera, parmi les projets considérés comme prioritaires, ceux auxquels un budget pourrait être accordé. Pour chacun des projets, la décision prise par ce comité sera transmise par écrit au CS. La réponse indiquera si le projet est refusé ou s'il est accepté en totalité ou avec des modifications, en précisant le budget alloué.