



Programme d'habitation abordable Québec

Exigences et bonnes pratiques de réalisation – volet 3

Mise à jour

Septembre
2025

Table des matières

TABLE DES MATIÈRES.....	2
CONFORMITÉ DES TRAVAUX ET DE L'IMMEUBLE	3
ÉTAT DE L'IMMEUBLE AVANT LA RÉALISATION DES TRAVAUX.....	3
EXIGENCES LIÉES AU TERRAIN « PRÊT À CONSTRUIRE ».....	3
ARPENTEUR-GÉOMÈTRE OU ARPENTEUSE-GÉOMÈTRE	3
NOTAIRE	4
DEMANDE D'AUTORISATION D'ACQUISITION D'UN TERRAIN AUPRÈS DE LA SOCIÉTÉ (SI CELA S'APPLIQUE)	4
LOI ET CODES APPLICABLES.....	5
ASSURANCES REQUISES.....	5
VISIBILITÉ DE LA SOCIÉTÉ.....	5
EXIGENCES TECHNIQUES SPÉCIFIQUES	6
MODES DE RÉALISATION, SOLLICITATION ET CONTRAT DE CONSTRUCTION.....	7
SÉLECTION DES PROJETS	7
MAILLAGE.....	7
LETTRE ET CONTRAT ENTRE L'ORGANISME ET LE CONCEPTEUR-CONSTRUCTEUR	7
ENTREPRENEURS, ARCHITECTES ET INGÉNIEURS IMPLIQUÉS AU SEIN DES ÉQUIPES DE CONCEPTEURS- CONSTRUCTEURS.....	8
SUIVI DE LA PRESTATION DE CONCEPTION-CONSTRUCTION PAR L'ORGANISME	8

Conformité des travaux et de l'immeuble

État de l'immeuble avant la réalisation des travaux

En vue de la signature de la convention de réalisation et d'exploitation, l'organisme demandeur devra transmettre à la Société d'habitation du Québec les documents suivants afin qu'elle puisse s'assurer que le projet sera réalisé en conformité avec les conditions du présent appel de projets.

- **Analyses environnementales**

Le terrain doit avoir une qualité des sols répondant à un usage résidentiel en vertu des normes et règlements en vigueur. Le demandeur doit s'en assurer en obtenant des analyses environnementales d'une firme indépendante, membre de l'Association des consultants et laboratoires experts (ACLE). L'analyse devrait idéalement dater de moins de 3 ans avant le dépôt du projet.

- **Rapport géotechnique**

Le terrain doit posséder une capacité portante des sols suffisante au regard de la construction du bâtiment prévu. Le demandeur doit s'en assurer en obtenant un rapport géotechnique produit par une firme d'ingénierie.

Exigences liées au terrain « prêt à construire »

Le terrain sur lequel le projet sera réalisé doit être prêt à construire. Plus précisément, le terrain choisi doit respecter les conditions suivantes :

- être situé dans le périmètre d'urbanisation de la municipalité;
- être sans bâtiment existant;
- avoir la capacité portante permettant la construction du bâtiment;
- être exempt de toute contamination nuisant à un usage résidentiel;
- être exempt de servitudes pouvant entraver l'implantation du projet;
- être raccordé aux services municipaux (réseaux d'aqueduc, pluvial et sanitaire).

Arpenteur-géomètre ou arpenteuse-géomètre

Le demandeur doit recourir aux services d'un arpenteur-géomètre ou d'une arpenteuse-géomètre pour la production d'un plan d'implantation pour la construction. De plus, celui-ci ou celle-ci pourrait également devoir préparer des descriptions techniques nécessaires à la localisation des servitudes qui, elles, sont rédigées par le ou la notaire. Il est à noter que le terrain doit être exempt de toute servitude contraignante ou nuisant à l'implantation du projet.

Un certificat de localisation est également exigé à la fin des travaux ainsi que pour d'autres services le cas échéant, telle l'opération cadastrale.

Notaire

Le demandeur doit recourir aux services d'un ou d'une notaire pour produire un rapport sur les titres qui confirmera :

- qu'il détient un droit de propriété perpétuel du terrain;
- qu'il en deviendra propriétaire avec la garantie légale;
- que l'immeuble est conforme pour l'usage résidentiel;
- que l'immeuble est libre de toute hypothèque, redevance, priorité ou charge quelconque.

Le demandeur doit également faire appel à un ou une notaire pour l'application d'une garantie hypothécaire immobilière affectant le projet en sa faveur, dûment publiée, pour une durée équivalente à la durée de la convention. Cette garantie hypothécaire est d'un montant équivalent à la subvention octroyée par la Société pour la réalisation du projet. Elle est exigée pour s'assurer du respect des conditions par le demandeur aux termes du programme et de la convention de réalisation et d'exploitation. Cette hypothèque devrait être conclue avant le premier versement de l'aide financière.

Demande d'autorisation d'acquisition d'un terrain auprès de la Société (si cela s'applique)

L'autorisation de la Société est requise pour acquérir un terrain ou une parcelle de terrain qui est dans l'une des situations suivantes :

- appartenant à la Société ou à un office d'habitation;
- pour lequel la Société est bénéficiaire d'un avis de charge administrative;
- sur lequel la Société détient une hypothèque;
- pour lequel la Société et le propriétaire ont conclu un accord d'exploitation en vertu d'un programme de subvention (ACL, HLM, RI, LAQ).

Il est possible que le demandeur doive consulter un ou une notaire pour vérifier si l'une de ces situations s'applique. Advenant le cas, les documents suivants devront être remis à la Société dans les plus brefs délais (pour analyse, afin de ne pas retarder la livraison du projet) :

- Demande d'autorisation d'acquisition d'un terrain auprès de la Société avec les informations suivantes :
 - nom du demandeur;
 - nom du projet;
 - numéros de lots visés par le projet;
 - situation(s) citée(s) précédemment s'appliquant au projet;
 - si cela s'applique, mention du financement du projet par un des programmes de subvention de la Société et/ou par des subventions fédérales (SCHL) dans le cadre d'une phase antérieure.
- Offre d'achat dont le prix offert correspond à la juste valeur marchande.
- Croquis du terrain contenant la désignation cadastrale, les mesures et la superficie approximative du terrain convoité en mètres carrés — un plan de localisation d'un arpenteur-géomètre ou d'une arpenteuse-géomètre, si disponible, peut remplacer le croquis.
- Rapport d'évaluation de la valeur marchande du terrain, datant de moins de 12 mois, fait par une évaluatrice agréée ou un évaluateur agréé mandaté par le demandeur.

Loi et codes applicables

Le projet de construction doit être conforme à la [Loi sur le bâtiment](#)¹ et aux plus récentes éditions provinciales des chapitres du [Code de construction du Québec](#), au [Code de sécurité du Québec](#) et à la réglementation municipale.

Assurances requises

Le demandeur doit s'assurer d'avoir les assurances requises valides sur ses biens immobiliers et d'obtenir les assurances en responsabilité civile et autres assurances nécessaires au moment de l'acquisition et durant le chantier.

Le demandeur devra donc obtenir du concepteur-constructeur avec lequel il aura signé une lettre d'engagement ses lettres d'intention confirmant sa capacité à fournir les polices d'assurance (assurance chantier, assurance responsabilité civile, etc.) et en transmettre copie à la Société avant la signature des contrats de conception-construction. La Société doit être mentionnée comme « assurée additionnelle » à ces polices.

En cours d'exploitation, le demandeur propriétaire devra détenir sur son immeuble une protection d'assurance qui devra répondre aux exigences suivantes :

- Montant d'assurance sur le bâtiment correspondant à 100 % de la valeur de reconstruction.
- Protection d'assurance en formule étendue (assurance tous risques) avec ajout de l'avenant « valeur à neuf ».
- Couverture de la perte de revenu de loyers en cas de réclamation.
- Couverture des bris de machines, incluant également la perte de revenu de loyers.
- Assurance responsabilité civile générale d'au moins deux millions de dollars (il est recommandé toutefois de souscrire une protection plus élevée si le nombre de logements excède 80).
- Protections pour inondations ou refoulement d'égout.
- Dans le cas de travaux majeurs nécessitant l'évacuation du bâtiment ou lorsque le promoteur a la responsabilité, la garde et le contrôle du bâtiment, assurance chantier représentant la valeur totale du bâtiment.
- Mention de la Société comme créancière hypothécaire; cette mention doit prévoir que la Société sera avisée de toute résiliation ou modification à la police dans les 15 jours suivant cette résiliation ou modification.

Toutes les assurances devront être souscrites auprès de compagnies détenant un permis d'assureur au Canada.

Visibilité de la Société

La visibilité de la Société devra être assurée par le demandeur et l'entrepreneur pendant toute la durée des travaux.

¹ RLRQ, chapitre B-1.1.

Appuis financiers en développement durable

Afin de faciliter l'implantation de mesures qui rendent les bâtiments plus durables sur les plans de la construction et de l'exploitation, le demandeur doit s'assurer que son projet bénéficiera d'un maximum d'appuis financiers liés à des mesures d'efficacité énergétique, de gestion de la puissance électrique et de réduction des émissions de gaz à effet de serre.

En ce sens, le demandeur doit mandater les professionnels pour identifier et quantifier tous les appuis financiers disponibles qui sont applicables à son projet. Des programmes pertinents sont offerts notamment par Hydro-Québec, par le ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs et par la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Le demandeur doit également mandater les professionnels pour fournir les différents livrables nécessaires à l'obtention des appuis financiers souhaitables et rentables pour le projet. Souvent, il est nécessaire de produire une analyse comparative de la consommation d'énergie du bâtiment proposé et d'un bâtiment de référence.

Le demandeur est responsable de s'assurer que toutes les démarches nécessaires à l'obtention des appuis financiers disponibles sont effectuées et il doit les prévoir au montage financier du projet.

Exigences techniques spécifiques

Tous les travaux reliés au projet doivent répondre aux exigences techniques prévues par la Société, ainsi qu'aux lois et règlements applicables, afin de produire un multilogement sécuritaire, de qualité, durable, résilient et adapté aux besoins de la clientèle.

Les travaux pour chaque projet doivent répondre aux exigences techniques du cahier des charges de construction particulier établi entre l'organisme et le consortium, ainsi qu'à celles présentées dans le présent guide. Les exigences techniques du cahier des charges de construction correspondront minimalement aux exigences techniques préliminaires établies par la Société pour le développement des solutions immobilières de référence. Elles concernent notamment les aménagements, les systèmes et les matériaux à utiliser.

Les exigences techniques suivantes sont prévues au cadre normatif du Programme d'habitation abordable Québec et obligatoires pour tous les projets :

1. Les constructions neuves doivent avoir un accès et un parcours sans obstacles à l'étage d'entrée du bâtiment ;
2. Les bâtiments du projet respectent minimalement les exigences techniques du programme Novoclimat, ou de tout programme le remplaçant, et obtiennent l'homologation pour ceux qui y sont admissibles²;
3. Les bâtiments sont principalement alimentés par une source d'énergie renouvelable (électricité, biomasse, éolienne ou solaire)³.

² Si un bâtiment n'est pas admissible au programme Novoclimat ou s'il n'y a pas d'entrepreneurs certifiés Novoclimat dans la région où il sera construit, 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 %.

³ Les projets qui ne peuvent être reliés au réseau électrique principal d'Hydro-Québec sont exemptés de cette exigence. Ils sont notamment situés dans la municipalité des Îles-de-la-Madeleine et dans le Nord-du-Québec.

Modes de réalisation, sollicitation et contrat de construction

Pour le volet 3 du Programme d'habitation abordable Québec, la Société a développé et mis en place un nouveau mode de réalisation de projet, le mode conception-construction en planification optimisée (ou « CCPO »).

Ce mode de réalisation permet aux organismes demandeurs de bénéficier d'une conception prédéfinie, appelée « solution immobilière de référence (SIR) », et d'assurer une mise en œuvre rapide.

Les SIR sont élaborées par des équipes de concepteurs-constructeurs, constituées d'un manufacturier en préfabrication, d'une firme d'architecture, d'une firme d'ingénierie (certaines disciplines) et d'un entrepreneur général. Les concepteurs-constructeurs, sélectionnés par la Société, ont développé les SIR selon des aspects fonctionnels et techniques et une cible budgétaire préalablement établie. Ces SIR feront l'objet d'adaptations aux particularités du projet, c'est-à-dire aux conditions d'implantation sur le site et aux exigences municipales applicables, en collaboration avec l'organisme demandeur sélectionné. Par la suite, le concepteur-constructeur réalisera les travaux.

Sélection des projets

Les organismes pourront déposer un projet dans le cadre d'un appel de projets lancé par la Société.

Les critères d'évaluation et les objectifs du programme serviront d'aide à la décision pour sélectionner les projets.

Maillage

Les organismes dont le projet est sélectionné seront maillés, par la Société, à une équipe de concepteurs-constructeurs pour réaliser le projet. La Société agira à titre d'intermédiaire entre les parties en effectuant le maillage, afin que le projet réponde aux objectifs du programme. Le lien contractuel sera entre l'organisme et le concepteur-constructeur.

Lettre et contrat entre l'organisme et le concepteur-constructeur

Une fois que le maillage est effectué, les adaptations aux particularités du projet sont convenues et un coût et un échéancier préliminaire sont entendus entre l'organisme et le concepteur-constructeur; ces derniers signeront une lettre d'engagement confirmant ces modalités.

La Société fournira un modèle de lettre d'engagement et un modèle de contrat de conception-construction, lesquels pourront être adaptés à la suite de rencontres avec la Société.

L'organisme s'engage à signer le contrat, après intégration des modifications (s'il y a lieu) et des modalités convenues dans la lettre d'engagement, sans autres modifications à moins d'avoir obtenu le consentement préalable écrit de la Société.

L'organisme doit vérifier que les modalités appliquées en chantier par les architectes et les ingénieurs sont satisfaisantes en ce qui a trait au contrôle des coûts, au contrôle de la qualité et

à la fin effective des travaux pour la prise de possession, et ce, afin de s'assurer du respect de son budget de réalisation ainsi que de la réception d'un immeuble conforme et de qualité.

Entrepreneurs, architectes et ingénieurs impliqués au sein des équipes de concepteurs-constructeurs

Tous les travaux de construction réalisés dans le cadre d'un projet du volet 3 du Programme d'habitation abordable Québec seront effectués par des entrepreneurs détenant les licences appropriées de la Régie du bâtiment du Québec.

Les plans, devis, maquettes BIM et cahiers des charges seront réalisés par les professionnels du concepteur-constructeur, qui s'assureront de la qualité de réalisation de l'immeuble.

Une surveillance des travaux sur site et en usine sera effectuée par les professionnels du concepteur-constructeur. Un plan de surveillance devra être préparé par ces professionnels et remis à l'organisme demandeur et à la Société.

La surveillance ici mentionnée correspond à celle faisant habituellement partie des services de base de ces professionnels. Elle devra comprendre, entre autres, les visites périodiques au chantier selon la fréquence que commande l'évolution du chantier, et ce, afin de s'assurer d'une façon générale que le progrès des travaux, leur exécution et la qualité des matériaux et de la main-d'œuvre respectent les exigences énoncées pour chaque projet.

Suivi de la prestation de conception-construction par l'organisme

Afin d'assurer la bonne conduite du contrat et la réalisation des travaux, il est de la responsabilité de l'organisme de s'adjoindre, si requis, les services de professionnels pour l'accompagner dans certaines tâches en gestion de projet.