

PROGRAMME D'HABITATION ABORDABLE QUÉBEC

Cadre normatif
2021-2024

Table des matières

1.	DÉFINITIONS.....	3
2.	CONTEXTE	6
3.	OBJECTIFS DU PROGRAMME.....	8
4.	ANALYSE DES BESOINS ET RÉPARTITION RÉGIONALE	8
5.	ADMISSIBILITÉ	9
5.1	ADMISSIBILITÉ DES DEMANDEURS	9
5.2	ADMISSIBILITÉ DES PROJETS	10
5.3	MÉNAGES ET TYPE DE LOGEMENTS ADMISSIBLES	12
6.	TRAITEMENT DES DEMANDES DE SUBVENTIONS	14
6.1	APPEL DE PROJETS	14
6.2	ANALYSE DES DEMANDES DE SUBVENTIONS.....	14
7.	MONTANT ET OCTROI DE LA SUBVENTION	15
7.1	ADMISSIBILITÉ DES COÛTS AUX FINS DU CALCUL DU COÛT TOTAL D'UN PROJET.....	15
7.2	SUBVENTION DE BASE.....	16
7.3	SUBVENTIONS ADDITIONNELLES	19
7.4	VERSEMENT	22
7.5	CONTRIBUTION MUNICIPALE.....	23
7.6	PROGRAMME COMPLÉMENTAIRE DES MUNICIPALITÉS.....	24
7.7	TAUX D'AIDE	24
7.8	RÈGLES DE CUMUL DES AIDES FINANCIÈRES PUBLIQUES	24
8.	CONVENTION DE RÉALISATION ET D'EXPLOITATION	25
9.	EXIGENCES À LA RÉALISATION D'UN PROJET	27
9.1	CONFORMITÉ DES TRAVAUX.....	27
9.2	EXIGENCES TECHNIQUES	27
9.3	CONTRAT DE CONSTRUCTION	28
9.4	PROGRAMME D'ACCÈS À L'ÉGALITÉ	28
10.	EXIGENCES À L'EXPLOITATION D'UN PROJET	28
10.1	LOYER APRÈS RÉALISATION DU PROJET	28
10.2	ASSURANCES	29
10.3	HYPOTHÈQUES	29
10.4	SAINTE GESTION IMMOBILIÈRE.....	29
10.5	AVIS DE DISPONIBILITÉ DES LOGEMENTS À LA LOCATION.....	29
10.6	ADMISSIBILITÉ D'UN MÉNAGE	30
11.	MODALITÉS DE CONTRÔLE ET DE REDDITION DE COMPTES	30
12.	MUNICIPALITÉS MANDATAIRES	31
13.	SUIVI ET ÉVALUATION DU PROGRAMME.....	31
14.	DURÉE DU PROGRAMME	32
	ANNEXE 1	I

1. DÉFINITIONS

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

ACL : programme AccèsLogis Québec;

Coopérative : association coopérative de consommateurs ou une coopérative de solidarité régie par la Loi sur les coopératives (chapitre C-67.2);

Coût total : ensemble des coûts admissibles;

Cumul des aides financières publiques : ensemble des aides financières publiques versées aux fins de la réalisation d'un projet. Le cumul inclut les aides financières provenant directement ou indirectement des programmes de la Société, d'autres ministères ou organismes gouvernementaux (fédéraux et provinciaux), de leurs sociétés d'État 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^o du premier alinéa de l'article 89 de la Loi instituant le Gouvernement régional d'Eeyou Istchee Baie-James (chapitre G-1.04) n'est pas considéré dans la règle de cumul du présent Programme;

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 techniques liés au fonctionnement de l'immeuble et accessibles exclusivement par le demandeur ou le personnel d'entretien et des espaces de circulation;

Logement : lieu destiné à une occupation résidentielle, incluant une chambre ou un studio, loué ou offert en location de manière temporaire ou permanente. N'est pas inclus un lieu occupé à des fins de villégiature ou situé dans un établissement hôtelier;

Logement abordable : logement dont le loyer respecte le loyer maximum reconnu par la Société lors des cinq premières années d'exploitation du projet. Le loyer fixé lors de la première année d'exploitation sert de loyer de référence à partir duquel, pour les quatre années suivantes, il peut être indexé annuellement selon

les règles applicables en matière de fixation des loyers pourvu que le loyer maximum reconnu par la Société soit respecté. Pour les années subséquentes, le loyer peut être indexé selon les règles applicables en matière de fixation de loyer;

Logement adaptable : logement conçu et bâti afin qu'il puisse être adapté pour répondre aux besoins d'une personne vivant avec une incapacité et qui utilise un fauteuil roulant, conformément aux exigences réglementaires relatives à l'adaptabilité.

Logement d'urgence : logement de courte durée (une nuit à quelques semaines), de type dépannage ou de type refuge pour personnes en situation d'itinérance, personnes victimes de violence familiale, personnes vivant avec un trouble de santé mentale, personnes en difficulté (problèmes d'alcoolisme, de toxicomanie, de dépendances, troubles de comportement, difficultés familiales) et personnes vulnérables vivant une instabilité résidentielle. N'est pas inclus un logement visant une démarche de réintégration sociale et d'autonomie pour une personne vers un logement permanent;

Ménage : une ou plusieurs personnes qui demandent ou occupent un logement;

MAMH : ministère des Affaires municipales et de l'Habitation;

Municipalité mandataire : municipalité avec laquelle la Société convient d'une entente pour l'administration du Programme;

Municipalité rurale : municipalités faisant partie de cette catégorie aux fins de l'application des loyers médians du marché et des PRBI (LMM-PRBI);

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

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

Partie résidentielle : partie du projet comprenant les logements, les installations et les espaces 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 d'enseignement ou correctionnels ou de loisirs publics et tous autres locaux non mentionnés précédemment;

Personnes ayant des besoins particuliers en habitation : personnes nécessitant des installations particulières et des services d'assistance personnelle

sur place, telles les personnes aux prises avec une déficience intellectuelle, les personnes ayant une incapacité motrice, visuelle ou mentale, les personnes vivant avec un trouble de santé mentale ou un spectre de l'autisme, les personnes victimes de violence familiale, les personnes en situation d'itinérance ou à risque de le devenir, les personnes en difficulté (problèmes d'alcoolisme, de toxicomanie, troubles de comportement, difficultés familiales) et les personnes en démarche de réintégration sociale et d'autonomie vers un logement permanent;

PRBI : plafond de revenu déterminant les besoins impérieux qui correspond au revenu maximal permettant à un ménage d'être admissible à un logement à loyer modique selon le Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (chapitre S-8, r. 1);

Programme : Programme d'habitation abordable Québec;

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

Services : services offerts aux locataires. Ces services peuvent être un service de repas, un service de loisirs, un service de sécurité, un service d'aide-domestique, un service de soutien et d'assistance personnelle. N'est pas inclus, notamment, un service de soins esthétiques, un service de transport ou encore un service de loisirs nécessitant des infrastructures ou des équipements particuliers tels une piscine, une salle de billard, une salle de quilles ou encore un cinéma;

Société : Société d'habitation du Québec;

Taux d'aide : total de la subvention de base et des subventions additionnelles, le cas échéant, octroyées par la Société pour la réalisation d'un projet par rapport au coût total du projet;

Unité de répit : logement qui permet d'héberger temporairement une personne ayant une déficience physique ou intellectuelle ou un trouble envahissant du développement afin de permettre à la famille de celle-ci de prendre un moment de repos. Ne sont pas inclus un logement de convalescence permettant de récupérer après un séjour en milieu hospitalier et un logement destiné à offrir des soins palliatifs.

2. CONTEXTE

L'habitation est un besoin fondamental au cœur de la vie des Québécoises et des Québécois. Si se loger peut s'avérer simple pour certains ménages, pour d'autres cela peut s'avérer complexe, voire problématique, parce qu'ils ne sont pas en mesure de trouver un logement adapté à leurs besoins ou correspondant à leur capacité de payer. Ces difficultés sont souvent encore plus marquées pour les ménages dont les revenus sont inférieurs à la moyenne québécoise, les familles avec enfants et les personnes ayant des besoins particuliers en habitation. Au Québec, 21 % des ménages, soit 733 355 d'entre eux, doivent consacrer 30 % et plus de leur revenu pour se loger. Plus de 200 000 ménages (6 %) doivent même y consacrer 60 % ou plus.¹

Le marché locatif résidentiel est important au Québec où 38,6 % des ménages sont locataires (contre 29,7 % dans le reste du Canada)². Depuis quelques années, le Québec connaissait une régression du taux d'inoccupation des logements sur l'ensemble de son territoire, constituant un enjeu d'habitation important. En octobre 2019, le taux d'inoccupation, à 1,8 %, représentait un recul de 2,6 points sur trois ans³. Puis, en 2020, le taux d'inoccupation global du Québec a crû pour atteindre 2,5 %⁴, mais les données de l'Enquête sur le logement locatif réalisée par la Société canadienne d'hypothèques et de logement révélaient des résultats hétérogènes selon la région, la typologie du logement et le coût du loyer. Les variations à la hausse des taux d'inoccupation observés dans certains secteurs des grands centres urbains s'expliquent en grande partie par la crise sanitaire qui sévit au Québec au moment de l'adoption du présent cadre normatif, car celle-ci a entraîné un recul de l'immigration internationale et une diminution du nombre d'étudiants-locataires.⁵ Toutefois, le taux d'inoccupation des logements plus abordables, ainsi que ceux de plus grande taille (2 chambres à coucher et plus) ont continué de diminuer en 2020, une tendance qui se maintient depuis 2016.

Par ailleurs, bien que l'on ait assisté à une hausse de la construction de logements locatifs privés au cours des dernières années au Québec, l'offre de nouveaux logements est davantage destinée aux ménages ayant des niveaux de revenus supérieurs. Ces nouveaux logements sont inaccessibles financièrement aux ménages ayant des niveaux de revenus inférieurs. Ainsi, l'offre restreinte de logements abordables, jumelée à une forte demande, crée une pression à la

¹ Statistique Canada (Recensement de la population 2016, Commande spéciale CO-1950 tableau 5).

² Statistique Canada (Recensement de la population 2016, Commande spéciale CO-1931 T-3, CO-1931 T-28 tableau 98-400-X2016220).

³ Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Rapport sur le marché locatif de 2019.

⁴ Société canadienne d'hypothèques et de logement. Rapport sur le marché locatif de 2020.

⁵ Direction des analyses et stratégies en habitation. MAMH. 2021

hausse sur les coûts des loyers. Ce resserrement du marché locatif exacerbe les difficultés vécues par les ménages à se trouver un logement répondant à leurs besoins en termes de coût, de taille et de qualité.⁶

Afin de favoriser l'accroissement du nombre de logements abordables privés disponibles sur le marché, une intervention publique est nécessaire. Dans cette optique, le gouvernement souhaite se doter d'un programme visant à appuyer la réalisation de logements abordables privés qui soit plus souple et agile que son prédécesseur, le programme ACL. Créé en 1997, ce programme a longtemps constitué le moyen d'action privilégiée par la Société pour accroître l'offre de logements abordables sur le marché. Depuis sa création, il a permis la réalisation de plus de 35 000 logements, permettant à autant de ménages d'améliorer leurs conditions de logement.

Le présent Programme permettra au gouvernement d'appuyer la construction de projets de logements abordables par le secteur privé. Il s'inscrit directement dans la mission de la Société qui est de répondre aux besoins en habitation des citoyens du Québec par une approche intégrée et durable. Il est d'ailleurs conforme à plusieurs des objets de la Société prévus à la Loi sur la Société d'habitation du Québec (chapitre S-8), notamment de stimuler le développement et la concertation des initiatives publiques et privées en matière d'habitation et de favoriser le développement et la mise en œuvre de programmes de construction, d'acquisition, d'aménagement, de restauration et d'administration d'habitations. De plus, l'habitation étant un enjeu transversal au cœur de différentes problématiques sociales, le Programme s'inscrit en cohérence avec plusieurs orientations et stratégies gouvernementales en matière de lutte contre la pauvreté, d'inclusion sociale, d'itinérance, de santé et de développement durable.

Enfin, notons qu'il est souhaité qu'un règlement soit édicté en vertu des paragraphes *g.1* et *k* du premier alinéa de l'article 86 et du deuxième alinéa de cet article de la Loi sur la Société d'habitation du Québec afin de compléter le Programme pour s'assurer de rejoindre les clientèles ciblées par celui-ci et d'encadrer les conditions d'attribution et de location de ces logements. Il est notamment prévu d'exiger une compensation additionnelle des locataires dont les revenus auraient augmenté au-delà du seuil fixé pour ces logements pour permettre une meilleure équité entre les locataires dont les revenus diffèrent.

⁶ Direction des analyses et stratégies en habitation. MAMH. 2021

3. OBJECTIFS DU PROGRAMME

Ce Programme vise à appuyer la réalisation de projets de logements abordables privés destinés soit à des ménages à revenu faible ou modeste, soit à des personnes ayant des besoins particuliers en habitation.

Les objectifs généraux du Programme sont les suivants :

- rendre disponibles des logements abordables, de taille et de qualité adéquates (sain, sécuritaire et inclusif) pour des ménages à revenus faibles ou modestes ou pour des personnes ayant des besoins particuliers en habitation;
- améliorer les conditions de logement des ménages à revenus faibles ou modestes ou des personnes ayant des besoins particuliers en habitation;
- soutenir la construction de bâtiments de qualité qui intègrent des mesures environnementales ou qui permettent d'optimiser les pratiques de construction résidentielle.

4. ANALYSE DES BESOINS ET RÉPARTITION RÉGIONALE

Afin de dresser une analyse de besoins du marché locatif au Québec, le MAMH concilie annuellement différents indicateurs, dont :

- le nombre de ménages locataires vivant en logement non subventionné et étant en situation de besoin impérieux en matière de logement;
- l'offre de logements subventionnés par la Société existant;
- les caractéristiques des ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement.

Un ménage ayant des besoins impérieux en matière de logement est un ménage dont le logement est considéré inadéquat, inabordable ou d'une taille non convenable, et dont le niveau de revenu est insuffisant pour permettre de payer le loyer d'un logement approprié et adéquat dans sa communauté.

À partir de cette analyse, la Société effectue annuellement une répartition régionale des budgets du présent Programme en tenant compte des besoins identifiés par le MAMH.

5. ADMISSIBILITÉ

5.1 Admissibilité des demandeurs

5.1.1 Demandeur admissible

Le demandeur admissible doit exercer des activités en lien avec l'immobilier et être, soit :

- une coopérative;
- un organisme à but non lucratif;
- un office d'habitation, ou;
- toute autre personne, fiducie, société de personne ou groupement de personnes, lesquels doivent être légalement constitués et immatriculés au Registre des entreprises du Québec.

Pour être admissible, une coopérative, un organisme à but non lucratif ou un office d'habitation doit également :

- détenir une expérience suffisante dans la réalisation de projet immobilier, soit avoir déjà réalisé au moins un projet ou s'engager à conclure une entente avec un organisme ou une entreprise ayant l'expérience et les compétences requises.

Pour être admissible, toute autre personne, fiducie, société de personne 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);
- 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.

5.1.2 Demandeur non admissible

Un demandeur n'est pas admissible au Programme si :

- il est une personne physique;
- il a fait défaut, au cours des deux (2) années précédant la demande d'aide financière, de respecter ses obligations en lien avec l'octroi d'une aide financière antérieure par la Société, et ce, après avoir dûment été mis en demeure par celle-ci;
- il a pour activité de gérer 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);
- il est inscrit au registre des entreprises non admissibles aux contrats publics (RENA).

5.2 Admissibilité des projets

5.2.1 Projet admissible

Pour être admissible, le projet doit :

- être situé dans le périmètre d'urbanisation de la municipalité où il est réalisé⁷;
- viser la réalisation des objectifs du Programme par l'une des interventions suivantes, soit :
 - 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 achat;
- être réalisé dans un immeuble qui est la propriété du demandeur et dont le droit de propriété est perpétuel. Toutefois, un projet réalisé dans un immeuble pour lequel un droit d'emphytéose est constitué en faveur du demandeur, pour une durée minimale de 50 ans, est conforme aux exigences du présent Programme. Précisons que le bâtiment détenu en copropriété divise est admissible, en autant que le demandeur détienne plus de 50 % de la valeur relative de l'ensemble des fractions;

⁷ 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.

- 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 (Décret numéro 1596-2021 du 15 décembre 2021);
- concerner minimalement 30 % des logements du bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments visé par celui-ci, lorsque celui-ci fait l'objet d'une subvention additionnelle pour l'acquisition d'un terrain tel que prévue à la section 7.3.5;
- s'adresser à une ou plusieurs des clientèles visées à la section 5.3. Toutefois, tout autre personne, fiducie, société de personne ou groupement de personnes légalement constitué, immatriculé au Registre des entreprises du Québec, ne peut réaliser un projet s'adressant à des personnes victimes de violence familiale ou visant la réalisation de logements d'urgence.

En outre, un projet peut prévoir :

- une partie non résidentielle, en autant que celle-ci ne dépasse pas 30 % de la superficie d'un projet. L'usage de celle-ci devra être réservé aux activités du demandeur ou encore à la réalisation d'activités dont pourraient bénéficier les locataires de l'immeuble, 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;
- des unités de répit, en autant que cela soit accessoire au projet, c'est-à-dire que moins de 25 % de l'ensemble des logements réalisés dans le cadre du projet peuvent être des unités de répit;
- des espaces communs en autant qu'ils ne dépassent pas les superficies maximales reconnues prévues au tableau 3 à la section 7.2. Les espaces communs non reconnus seront considérés dans la partie non résidentielle.

5.2.2 Projet non admissible

Est inadmissible le projet réalisé sur un immeuble qui :

- est situé sur une réserve indienne;
- fait l'objet, avant l'approbation du projet, d'une procédure remettant en cause le droit de propriété sur cet immeuble, sauf si l'acquisition de l'immeuble par le demandeur met fin à cette procédure.

De plus, un bâtiment qui 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, notamment d'une aide financière dans le cadre du programme ACL, de l'Entente Canada-Québec concernant l'Initiative pour la création rapide de logements ou de la Seconde Entente Canada-Québec concernant l'Initiative pour la création rapide de logements (ICRL-2), est inadmissible, 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 où la partie de bâtiment consiste en la création de logements adjacents ou situés dans une partie non résidentielle et qu'il offre, selon la Société, une garantie pécuniaire suffisante.

5.3 Ménages et type de logements admissibles

5.3.1 Admissibilité des ménages aux logements réalisés dans le cadre du Programme

Pour être admissible à la location d'un logement réalisé dans le cadre du Programme, un ménage doit correspondre à l'une des clientèles ciblées par celui-ci, soit :

- des familles, des personnes seules ou des personnes âgées autonomes ou en légère perte d'autonomie ou;
- des personnes ayant des besoins particuliers en habitation.

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

- il réside au Québec;
- son revenu est égal ou inférieur au seuil de revenu maximal prévu à la grille des seuils de revenus maximaux admissibles qui est rendue publique par la Société par tous moyens qu'elle juge appropriés. Nonobstant ce qui précède, les personnes victimes de violence familiale ou toutes autres clientèles nécessitant des logements d'urgence sont admissibles au programme, et ce peu importe leur revenu.

Les seuils de revenus maximaux admissibles sont établis annuellement à partir de données de Statistique Canada (commande spéciale de données du recensement 2016 de Statistique Canada, CO 1950 tableau 13). Des valeurs de base ont été déterminées pour un ménage composé d'une personne selon différents groupes de municipalités. Celles-ci sont projetées pour l'année en cours en fonction de la majoration de la limite supérieurs du cinquième décile du revenu total ajusté au Québec et majorées de 25 % pour établir le seuil de revenu maximum pour un ménage d'une personne pour chacun des groupes de municipalités. Ces valeurs permettent par la suite de déterminer les seuils de revenu maximaux pour les

autres tailles de ménages, selon la formule suivante, soit la valeur du revenu modeste multiplié par la racine carrée de la taille souhaitée du ménage.

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 (chapitre I-3), gagné par chacune des personnes qui le compose au cours de l'année civile qui précède la date de dépôt de la demande, augmenté de la partie du montant reçu par un membre du ménage à titre de pension alimentaire pour enfant qui excède 500 \$ par mois par enfant.

Est toutefois déduit de ce revenu :

- les revenus de l'enfant mineur non émancipé et de l'enfant majeur aux études considéré à charge de l'une des personnes composant le ménage au sens de la Loi sur l'aide aux personnes et aux familles (chapitre A-13.1.1);
- le montant versé par l'un des membres du ménage à titre de pension alimentaire en vertu d'une ordonnance ou d'un jugement d'un tribunal compétent.

5.3.2 Type de logements admissibles selon les types de clientèles

Selon le type de clientèles auquel le projet admissible s'adresse, celui-ci peut viser des logements de typologie « chambre », « studio » et « 1 chambre à coucher et plus » avec ou sans service (voir le tableau 1).

Tableau 1 - Type de logements admissibles en fonction des clientèles

Type de logements	Chambre		Studio et logement 1 chambre à coucher et plus	
	Sans service	Avec services	Sans service	Avec services
Type de clientèles	<ul style="list-style-type: none"> • Personnes seules; • Personnes âgées autonomes 	<ul style="list-style-type: none"> • Personnes ayant des besoins particuliers en habitation. • Personnes âgées en légère perte d'autonomie 	<ul style="list-style-type: none"> • Familles; • Personnes seules; • Personnes âgées autonomes 	<ul style="list-style-type: none"> • Personnes âgées en légère perte d'autonomie ; • Personnes ayant des besoins particuliers en habitation.

6. TRAITEMENT DES DEMANDES DE SUBVENTIONS

6.1 Appel de projets

Pour chaque année financière, la Société lance un ou des appels de projets en fonction des disponibilités budgétaires, à une période déterminée par elle, afin de combler les besoins identifiés en logements abordables lors de l'analyse des besoins réalisée par le MAMH tel que prévu à la section 4.

Cet appel de projets, qui sera ouvert durant une période minimale de 45 jours ouvrables, précisera les critères d'admissibilité, les éléments à inclure pour le dépôt d'un projet, les dates limites de présentation d'un dossier et le délai de la Société pour rendre sa décision concernant la sélection des demandes d'aide financière (au plus 90 jours ouvrables suivants la fin de l'appel de projets).

6.2 Analyse des demandes de subventions

Chaque demande soumise dans le cadre de l'appel de projets est analysée et évaluée à partir des critères suivants :

- le respect des objectifs, des critères d'admissibilité et des exigences du présent Programme;
- la pertinence du projet en lien avec les besoins identifiés par l'analyse des besoins réalisée par le MAMH;
- la qualité du projet (évaluation des exigences techniques obligatoires du Programme et évaluation des aspects dépassant ses exigences, localisation du projet);
- le réalisme du montage financier du projet (budget de réalisation et budget d'exploitation);
- 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 participation à la vitalité régionale (siège social du demandeur et de l'entrepreneur en construction se trouvent dans la même région dans laquelle le projet est situé).

La Société validera également avec les municipalités concernées leur intention à octroyer une contribution municipale aux projets déposés.

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

Parmi l'ensemble des projets analysés, la Société sélectionne, selon la répartition budgétaire établie, ceux répondant le mieux aux critères d'évaluation.

Le demandeur, dont le projet est admissible et sélectionné, reçoit une lettre d'intention de la Société confirmant la sélection de sa demande afin de lui permettre de poursuivre ses démarches. Celle-ci précisera les renseignements requis pour finaliser l'évaluation du projet. Ce n'est qu'après la transmission de ces renseignements à la Société et à la suite de la détermination des montants de subvention qu'une lettre d'acceptation finale du projet précisant le montant de la subvention sera transmise au demandeur s'il s'engage à respecter les conditions prévues dans une convention d'exploitation à conclure avec la Société ainsi que les conditions du Programme.

Le demandeur dont le projet n'est pas admissible reçoit une lettre de refus de la Société. Tandis que le demandeur dont le projet est admissible, mais non sélectionné reçoit une lettre l'informant du statut de sa demande. S'il y avait de nouvelles disponibilités budgétaires, la Société pourrait réévaluer le projet lors du prochain appel de projets.

7. MONTANT ET OCTROI DE LA SUBVENTION

7.1 Admissibilité des coûts aux fins du calcul du Coût total d'un projet

7.1.1 Coûts admissibles

Les coûts suivants, liés à la réalisation de la partie résidentielle d'un projet sont admissibles :

- les coûts liés à l'acquisition de l'immeuble et les frais connexes ou les coûts liés à l'actualisation de la rente emphytéotique jusqu'à un maximum de la valeur de l'immeuble;
- 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 coûts de construction liés à la partie résidentielle d'un projet, soit les coûts des travaux et les frais connexes liés à ceux-ci (main d'œuvre, matériaux, acquisition technologique, matériel de contrôle) ainsi que les dépenses liées à l'aménagement standard du terrain;
- l'acquisition de mobilier standard pour les espaces communs lorsque le projet est de typologie « studio et 1 chambre à coucher et plus » avec services ou de typologie « chambre » (avec ou sans services).

Les coûts reliés aux services devront être payés par les locataires. Ces services devront s'autofinancer.

7.1.2 Coûts non admissibles

Les coûts suivants ne sont pas admissibles :

- les dépenses liées à l'acquisition de mobilier ou d'appareils ménagers à être installés dans des logements autres que ceux de la typologie « chambre »;
- les dépenses liées à l'acquisition de vaisselle, d'ustensiles, d'accessoires de cuisine et de literie, de produits de conciergerie et d'entretien;
- les coûts de travaux liés à l'adaptation d'un logement;
- les dépenses liées à la décontamination du terrain et du bâtiment;
- les coûts des travaux permettant d'amener les services d'aqueduc et d'égout jusqu'au terrain;
- les dépenses liées à des entrepreneurs inscrits au RENA.

7.2 Subvention de base

La subvention de base est calculée à partir d'un coût de construction admissible (en dollars par mètre carré) multiplié par la superficie admissible (en mètre carré) pour les logements et les espaces communs et le taux de subvention applicable qui varie selon la durée de l'engagement du demandeur.

Calcul de la subvention de base

$$\begin{matrix} \text{Coût de} \\ \text{construction} \\ \text{admissible} \end{matrix} \times \begin{matrix} \text{Superficie} \\ \text{admissible} \end{matrix} \times \begin{matrix} \text{Taux de} \\ \text{subvention} \\ \text{applicable} \end{matrix} = \begin{matrix} \text{Subventi} \\ \text{on de} \\ \text{base} \end{matrix}$$

Le coût de construction admissible correspond au moindre entre le coût de construction réel et le coût de construction maximal reconnu par la Société. La grille de coûts de construction maximaux admissibles qui varient selon la région et la typologie de bâtiment visé est disponible à l'annexe 1. Elle est ajustée minimalement deux fois par année par la Société à partir des indices des prix de la construction de bâtiments, selon le type de bâtiment, de Statistique Canada. Elle est rendue publique par la Société par tous moyens qu'elle juge appropriés.

La superficie admissible correspond au moindre entre la superficie réelle et la superficie maximale reconnue pour les logements et les espaces communs (voir les tableaux 2 et 3).

Tableau 2 - Superficies maximales reconnues des logements

Typologie de logement	Superficie maximale (en m ²)
Chambre	26
Studio	50
Logement de 1 chambre à coucher	66
Logement de 2 chambres à coucher	84
Logement de 3 chambres à coucher	105
Logement de 4 chambres à coucher	119
Logement de 5 chambres à coucher	130

- a) Si un escalier intérieur ou une salle de toilette sont prévus dans un logement, la superficie requise pour ceux-ci s'ajoute à la superficie du logement.
- b) Dans le cas de rénovation lors d'un achat, un écart de $\pm 10\%$ par rapport aux superficies énoncées ci-haut est acceptable.

Tableau 3 - Superficies reconnues des espaces communs

Typologie de projet	Ratio maximum des locaux communs et communautaires ¹	Ratio maximum des espaces techniques et de circulation ²
Studio et 1 chambre à coucher et plus sans service	3 %	13 %
Studio et 1 chambre à coucher et plus avec service	20 %	18 %
Chambre sans services ou avec services	129 %	22 %

¹ Ratio calculé à partir de la superficie admissible des logements.

² Ratio calculé à partir de la superficie admissible du bâtiment.

Le taux de subvention applicable offert par la Société (voir le tableau 4) varie selon la durée (10, 15, 20, 25, 30 ou 35 ans) durant laquelle le demandeur choisit de s'engager à maintenir les loyers des logements du projet admissible conformes aux loyers maximaux tel que prévu à la section 10.1.

Tableau 4 - Taux de subvention applicable selon le nombre d'années d'engagement

Nombre d'années d'engagement	Taux de subvention applicable
10 ans	10 %
15 ans	20 %
20 ans	30 %
25 ans	40 %
30 ans	50 %
35 ans	60 %*

* Dans le cas des projets visant les personnes victimes de violence familiale, le taux de subvention applicable est de 120 % dans le calcul de la subvention de base jusqu'à un maximum de 100 % du coût total du projet. L'engagement doit être d'une durée de 35 ans.

En cas d'imprévus majeurs durant la réalisation du projet, si ceux-ci affectent sa viabilité financière, la Société se réserve le droit, avec l'accord du demandeur, de faire varier la durée de l'engagement afin de bonifier la subvention offerte au demandeur et ainsi rétablir la viabilité financière du projet. La Société pourra le faire uniquement si la durée de l'engagement du demandeur n'est pas déjà de 35 ans et si le taux d'aide maximal prévu à la section 7.7 n'a pas été atteint. Les exigences auxquelles le demandeur devra répondre seront ajustées en conséquence.

De plus, la durée de l'engagement pourra aussi être diminuée, à la demande du demandeur, et ce, seulement si les travaux de construction ne sont pas encore commencés et après analyse de la Société de la viabilité financière du projet. Les exigences auxquelles le demandeur devra répondre seront ajustées en conséquence.

7.3 Subventions additionnelles

7.3.1 Subvention additionnelle pour un projet réalisé dans une municipalité où les loyers maximaux sont trop bas pour en assurer la viabilité

Une subvention additionnelle est disponible pour un projet réalisé dans une municipalité visée à l'alinéa suivant, où les loyers maximaux sont trop bas pour viabiliser un projet lors de son exploitation. Pour obtenir cette subvention, le demandeur devra démontrer qu'il a fait des démarches raisonnables afin de compléter le financement de son projet et que celui-ci n'est pas viable uniquement avec la subvention de base prévue au Programme.

Cette subvention est calculée à partir de la superficie résidentielle admissible multipliée par la majoration de loyer reconnue, ainsi que par le nombre de mensualités visées par l'engagement. La majoration de loyer reconnue est de 1,40 \$ par mètre carré pour les régions métropolitaines de recensement de Saguenay et de Trois-Rivières et de 1,50 \$ par mètre carré pour les municipalités rurales.

Cette subvention peut être cumulée avec les autres subventions additionnelles prévues au Programme.

7.3.2 Subvention additionnelle pour les mesures environnementales

Afin de permettre à un projet d'intégrer des mesures environnementales, une subvention additionnelle est offerte pour l'aménagement, les matériaux, les systèmes et les équipements qui surpassent les exigences techniques courantes exigées dans le cadre du Programme et mentionnées à la section 9.2.

Toute mesure dont la pertinence, dans un contexte de réalisation de logement, n'est pas démontrée n'est pas admissible de même que les propositions à l'état de prototype ou qui présentent des risques à l'exploitation.

La plus-value économique, environnementale ou sociale des mesures doit être démontrée. Les mesures proposées doivent considérer le coût de conception, d'achat et d'installation, la performance, la provenance, la durabilité, l'entretien et les coûts d'exploitation.

Cette subvention couvre le surcoût lié à la conception et à la réalisation de l'intégration de la ou des mesures environnementales ciblées par le projet, jusqu'à un maximum d'un montant équivalent à 15 % de la subvention de base de la Société.

Cette subvention peut être cumulée avec les autres subventions additionnelles prévues au Programme. Elle n'a pas pour objet de viabiliser un projet qui ne serait pas viable en l'absence de cette subvention additionnelle.

7.3.3 Subvention additionnelle pour un projet de démonstration

Afin de promouvoir les bonnes pratiques ou d'optimiser les pratiques de construction résidentielle, une subvention additionnelle est offerte pour la réalisation d'un projet de démonstration qui vise à démontrer l'intérêt de pratiques émergentes de conception et de réalisation en lien avec des enjeux liés à l'habitation (rapidité de réalisation, réponse aux besoins des clientèles, intégration au milieu, qualité et pérennité du cadre bâti).

Cette subvention couvre le surcoût lié à la réalisation de l'élément de démonstration du projet, jusqu'à un maximum d'un montant équivalent à 25 % de la subvention de base de la Société.

Cette subvention peut être cumulée avec les autres subventions additionnelles prévues au Programme. Elle n'a pas pour objet de viabiliser un projet qui ne serait pas viable en l'absence de cette subvention additionnelle.

Au maximum, cinq projets sont sélectionnés par la Société sur une période de trois ans sous réserve des disponibilités budgétaires.

En vue d'effectuer la sélection des projets, la Société publie un appel à projets permettant de sélectionner un ou des projets de démonstration sur la base de la pertinence des améliorations prévues dans le contexte de logements abordables, la qualité des études et du suivi proposés, ainsi que les retombées du projet et son potentiel de déploiement. Pour être sélectionné, un projet doit proposer une approche globale surpassant les exigences fonctionnelles et techniques courantes liées au Programme et les mesures spécifiques environnementales visées à la

section 7.3.2. Il doit aussi proposer un suivi des caractéristiques, des retombées (économiques et techniques) et du potentiel de répétition dans le contexte de logements abordables afin de permettre le partage des connaissances.

7.3.4 Subvention additionnelle provenant d'un autre ministère ou organisme gouvernemental

Une subvention additionnelle peut être octroyée par la Société à un Projet, si celle-ci lui est remboursée par un ministère ou un organisme du Gouvernement du Québec ou du Canada dans le cadre d'une entente avec la Société sur le financement de la réalisation d'un Projet. Cette subvention peut être cumulée avec les autres subventions additionnelles prévues au programme.

7.3.5 Subvention additionnelle pour la réalisation d'un projet lorsque le prix d'acquisition d'un terrain est élevé

Une subvention additionnelle est disponible pour un projet lorsque le prix d'acquisition d'un terrain est élevé.

Pour obtenir cette subvention additionnelle, un projet doit concerner minimalement 30 % des logements de l'immeuble tel que mentionné à la section 5.2.1 et le demandeur doit démontrer à la Société que :

- il a fait des démarches raisonnables afin de compléter le financement de son projet et celui-ci n'est pas viable uniquement avec la subvention de base prévue au Programme;
- son projet fait un usage optimal du terrain en fonction du zonage et de la réglementation en vigueur. Pour ce faire, le demandeur devra fournir un avis signé par un architecte attestant que le projet envisagé aura une superficie équivalente à au moins 90 % de la superficie constructible permise par le zonage et la réglementation en vigueur;
- le prix d'acquisition du terrain est supérieur à 15 % du coût total du projet.

Le demandeur doit également faire produire un rapport d'évaluation répondant aux normes de l'ordre des évaluateurs agréés, pour le compte de la Société, établissant la valeur marchande du terrain. La Société doit être considérée comme étant la cliente de l'évaluateur agréé produisant le rapport d'évaluation et le rapport devra lui être transmis. Ce rapport pourra être questionné par la Société suivant sa réception.

La subvention additionnelle offerte est calculée à partir de la portion du prix du terrain dépassant 15 % du coût total du projet, et ce, jusqu'à un maximum de 30 % du coût total d'un projet, selon la formule suivante :

Calcul de la subvention additionnelle

$$\frac{\text{Portion du prix du terrain dépassant 15 \% du coût total du projet (maximum 30 \% du coût total du projet)}}{2} \div 140 \times 100$$

Le prix du terrain utilisé pour faire le calcul de la subvention est le moindre entre le prix d'acquisition réel et le prix établi au rapport d'évaluation (valeur marchande).

Cette subvention peut être cumulée avec les autres subventions additionnelles prévues au Programme.

7.4 Versement

La subvention totale de la Société, incluant la subvention de base prévue à la section 7.2 et les subventions additionnelles prévues à la section 7.3, le cas échéant, sont versées par la Société au demandeur selon les modalités suivantes :

- un premier versement correspondant à 10 % de la subvention à la signature de la convention de réalisation et d'exploitation;
- un deuxième versement correspondant à 40 % de la subvention au commencement des travaux de construction sur réception de la déclaration réglementaire de l'ouverture du chantier;
- un troisième versement correspondant à 25 % de la subvention lorsque 50 % des travaux sont complétés sur réception d'un certificat de paiement et de la facture afférente d'un professionnel du bâtiment. La Société se réserve le droit, au besoin, d'exiger des pièces probantes additionnelles pour s'assurer de l'état d'avancement du chantier;
- un quatrième versement correspondant à 20 % de la subvention lorsque 100 % des travaux sont complétés sur réception du certificat d'achèvement substantiel des travaux. La Société se réserve le droit, au besoin, d'exiger des pièces probantes additionnelles pour s'assurer de l'état d'avancement du chantier;
- le solde de la subvention sur réception du certificat de fin de travaux et de l'état audité des coûts définitifs.

Même si la subvention totale de la Société est versée lors de la réalisation du projet, elle est gagnée sur la durée de l'engagement, soit 10, 15, 20, 25, 30 ou 35 ans, dans la mesure où le demandeur respecte les conditions prévues dans la

convention de réalisation et d'exploitation conclue avec la Société. Ainsi, en cas de non-respect de celles-ci ou d'aliénation de l'immeuble durant les cinq premières années d'engagement, le demandeur devra rembourser l'entièreté de la subvention reçue de la Société, selon les modalités prévues à la convention de réalisation et d'exploitation. En cas de non-respect de la convention au-delà des cinq premières années d'engagement, le demandeur devra rembourser la part non gagnée de la subvention pour le nombre d'années restant à l'engagement. Nonobstant ce qui précède, la Société se réserve le droit d'autoriser l'aliénation d'un immeuble sans exiger le remboursement de la subvention si l'acquéreur s'engage à respecter les conditions prévues une convention de réalisation et d'exploitation à conclure avec la Société. Le cas échéant, l'acquéreur devra signer une convention de réalisation et d'exploitation avec la Société selon les mêmes conditions initialement prévue avec le demandeur.

7.5 Contribution municipale

Une contribution municipale de base est exigée. Elle doit équivaloir à un minimum de 40 % de la subvention de base de la Société, ce qui représente une contribution d'environ 20 % du coût total du projet. Elle peut prendre la forme d'un don de terrain par la municipalité, d'une contribution monétaire, de travaux d'infrastructures réalisés sur l'immeuble du projet ou d'un crédit de taxes. Plusieurs formes de contributions peuvent être combinées.

Si la contribution de la municipalité est un don de terrain, le terrain qui fait l'objet de ce don doit se trouver dans le périmètre d'urbanisation et être prêt à construire, c'est-à-dire qu'il doit être décontaminé, que les bâtiments existants doivent être démolis (dans le cas de projet visant une intervention de construction neuve) et que les travaux civils doivent avoir été complétés (aqueduc, pluvial et sanitaire) jusqu'au terrain ou doivent l'être, aux frais de la municipalité, avant le début de la construction.

Nonobstant ce qui précède, pour les projets visant une clientèle étudiante, la contribution municipale de base exigée peut être remplacée, en tout ou en partie, par d'autres sources de financement, notamment d'un organisme charitable, d'une entreprise commerciale, d'une association étudiante ou d'une levée de fonds auprès du public. Le financement peut prendre la forme d'une contribution monétaire ou d'un prêt sans intérêts.

Dans le cas où le projet fait l'objet d'une subvention additionnelle pour sa réalisation lorsque le prix d'acquisition d'un terrain est élevé tel que prévu à l'article 7.3.5, une contribution municipale additionnelle est exigée. Elle doit équivaloir à 40 % de la subvention additionnelle octroyée par la Société.

Cette section ne s'applique pas aux logements destinés aux personnes victimes de violence familiale.

7.6 Programme complémentaire des municipalités

Toute municipalité peut préparer et adopter par règlement un programme complémentaire au présent Programme et, à cette fin, accorder une aide financière prenant la forme d'un don de terrain prêt à la construction, d'une contribution monétaire, de travaux d'infrastructures ou d'un crédit de taxes.

Le programme de la municipalité doit être approuvé par la Société.

7.7 Taux d'aide

La subvention maximale octroyée par la Société pour un projet varie selon le demandeur. Pour une coopérative, un organisme sans but lucratif ou un office d'habitation, elle ne peut dépasser un taux d'aide maximum de 80 % du coût total du projet, sauf dans les cas spécifiques décrits à l'alinéa suivant.

Dans les cas spécifiques suivants, ce taux peut atteindre :

- 90 % du coût total pour un projet visant spécifiquement une clientèle autochtone titulaire du statut indien, en vertu de la Loi sur les Indiens (L.R.C. (1985), chapitre I-5);
- 100 % du coût total pour un projet visant les personnes victimes de violence familiale ou des logements d'urgence, et;
- 100 % du coût total pour un projet financé dans le cadre d'une entente conclue avec le gouvernement du Canada visant à la création de logements.

Pour toute autre personne, fiducie, société de personne ou groupement de personnes légalement constitué, immatriculé au Registre des entreprises du Québec, la subvention maximale octroyée par la Société pour un projet ne peut dépasser un taux d'aide maximum de 50 % du coût total du projet.

Selon les besoins financiers du demandeur et afin de ne pas dépasser le taux d'aide autorisé, la Société peut réduire le montant de la subvention offerte dans le cadre du Programme.

7.8 Règles de Cumul des aides financières publiques

Le cumul des aides financières publiques versées pour la réalisation d'un projet varie selon le demandeur. Pour une coopérative, un organisme sans but lucratif ou un office d'habitation, le taux de 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 spécifiquement une clientèle autochtone titulaire du statut indien, en vertu de la Loi sur les Indiens;
- 100 % du coût total pour un projet visant les personnes victimes de violence familiale ou des logements d'urgence;
- 100 % du coût total pour un projet financé dans le cadre d'une entente conclue avec le gouvernement du Canada visant à la création de logements, à condition que celui-ci participe financièrement à la dite entente, et;
- 100 % du coût total du projet pour une coopérative, un organisme sans but lucratif, un office d'habitation, lorsque la contribution minimale du demandeur exigé au dernier alinéa 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 autre personne, fiducie, société de personne ou groupement de personnes légalement constitué, immatriculé au Registre des entreprises du Québec, le taux de cumul des aides financières publiques ne peut dépasser 50 % du coût total du projet.

Aux fins du calcul du cumul des aides financières, les subventions et les prêts sont comptabilisés à 100 % de leur valeur.

Enfin, une contribution minimale de 20 % du coût total du projet est exigée de la part du demandeur, sauf dans les cas spécifiques mentionnés au deuxième alinéa.

8. CONVENTION DE RÉALISATION ET D'EXPLOITATION

Une convention de réalisation et d'exploitation doit être conclue entre la Société et le demandeur avant le commencement des travaux de construction. Celle-ci définit les droits et les obligations du demandeur qui découlent du Programme et sera de la durée de l'engagement choisi par le demandeur.

Elle doit prévoir notamment :

- les modalités financières et administratives du Programme, telles les conditions de versement de la subvention;

- les cas de défaut du demandeur et les recours de la Société;
- les loyers à respecter après la réalisation du projet;
- l'obligation de respecter tout règlement édicté en vertu du paragraphe *g.1 et k* de l'article 86 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, le cas échéant;
- l'obligation de respecter les conditions générales relatives à la gestion du projet, en ce qui a trait notamment aux conditions de location des logements réalisés dans le cadre du Programme et de la sélection des locataires;
- les services pouvant être offerts aux locataires par le demandeur, le cas échéant;
- l'obligation que l'immeuble fasse l'objet d'une garantie hypothécaire en faveur de la Société;
- l'obligation d'être membre d'une fédération, d'un regroupement ou d'une association nationale en habitation, tel que prévu à l'article 68.15 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (uniquement pour les organismes à but non lucratif, les coopératives et les offices d'habitation);
- l'interdiction de faire affaire avec des entrepreneurs inscrits au RENA;
- l'obligation, pour les offices d'habitation, en tant qu'organismes assujettis à la Loi sur les cités et les villes (chapitre C-19), de respecter les règles applicables en matière d'adjudication des contrats;
- l'obligation de s'engager à implanter un programme d'accès à l'égalité conforme à la Charte des droits et libertés de la personne (chapitre C-12) lorsqu'exigé en vertu de la section 9.4 du Programme, le cas échéant;
- le droit, pour la Société, d'inspecter le projet durant sa construction et son exploitation et d'exiger un rapport de suivi des actions entreprises pour corriger les problèmes relevés lors de celle-ci;
- les modalités de contrôle et de reddition de comptes prévues à la section 11 du Programme;
- l'obligation de se conformer en tout point au cadre normatif du Programme.

9. EXIGENCES À LA RÉALISATION D'UN PROJET

9.1 Conformité des travaux

Les projets visant des interventions de construction neuve doivent être conformes à l'édition la plus récente des codes de construction et de sécurité applicables au Québec. Pour les autres projets visant la rénovation lors d'un achat, ils doivent minimalement être conformes à l'édition des codes de constructions et de sécurité en vigueur dans leur municipalité où se construit le projet.

Les travaux doivent être réalisés par un entrepreneur dûment licencié de la Régie du bâtiment du Québec. De plus, celui-ci ne doit pas être inscrit au RENA ni accorder de sous-traitance à une entreprise qui l'est.

9.2 Exigences techniques

Les travaux doivent répondre aux exigences techniques prévues par la Société afin de produire des logements sécuritaires, de qualité et s'adaptant aux besoins évolutifs de la clientèle ainsi que de réaliser des constructions durables et limitant les impacts environnementaux.

Les exigences techniques obligatoires varient en fonction du taux d'aide accordée au projet tel que définie à la section 11. Elles sont présentées dans le guide d'application du Programme préparé par la Société. Toutefois, trois exigences sont obligatoires pour l'ensemble des projets, soit :

1. pour toutes les constructions neuves, accès et parcours sans obstacle à l'étage d'entrée du bâtiment, conception de tous les logements adaptables sur un parcours sans obstacles et présence d'au moins 10 % de logements adaptables sur le nombre total de logements du projet;
2. bâtiments du projet respectant les exigences techniques du programme Novoclimat, ou de tout autre programme le remplaçant, et homologation pour ceux qui y sont admissibles⁸;
3. bâtiment majoritairement alimenté par une source d'énergie renouvelable (électricité, biomasse, éolienne ou solaire)⁹.

⁸ Les projets visant les personnes victimes de violence familiale sont exemptés de cette exigence.

⁹ Les projets qui ne peuvent être reliés au réseau électrique principal d'Hydro-Québec sont exemptés de cette exigence. Ils sont notamment situés à la Municipalité Les Îles-de-la-Madeleine et au nord du Québec.

9.3 Contrat de construction

Le demandeur qui est un office d'habitation a l'obligation, en tant qu'organismes assujettis à la Loi sur les cités et les villes, de respecter les règles applicables en matière d'adjudication des contrats.

Les autres demandeurs, soit une coopérative, un organisme à but non lucratif et toute autre personne, fiducie, société de personne ou groupement de personnes, lesquels doivent être légalement constitués et immatriculés au Registre des entreprises du Québec, n'ont pas l'obligation de procéder par appels d'offres publics.

Aussi, au plus tard dans les douze mois suivant la réception de la lettre d'intention de la Société d'accorder une subvention, le demandeur devra avoir conclu le contrat avec l'entrepreneur en construction qui réalisera le projet pour maintenir son admissibilité au programme. Cette période pourra faire l'objet d'une prolongation d'au maximum six mois, avec l'autorisation de la Société, dans le cas de projets qui sont en attente d'une autorisation administrative obligatoire nécessaire à leur réalisation. À noter que cette autorisation ne peut pas être en lien avec le financement du projet.

9.4 Programme d'accès à l'égalité

Un demandeur qui est toute autre personne, fiducie, société de personne ou groupement de personnes, lesquels doivent être légalement constitués et immatriculés au Registre des entreprises du Québec, doit s'engager à implanter un programme d'accès à l'égalité conforme à la Charte des droits et libertés de la personne, si les deux conditions suivantes sont remplies :

- il compte plus de 100 employés;
- la subvention versée par la Société pour le projet s'élève à 100 000 \$ et plus.

10. EXIGENCES À L'EXPLOITATION D'UN PROJET

10.1 Loyer après réalisation du projet

Les loyers fixés lors des cinq premières années d'exploitation du projet devront être égaux ou inférieurs aux loyers maximums établis par la Société. Les loyers fixés lors des cinq premières années d'exploitation du projet devront être égaux ou inférieurs aux loyers maximums établis par la Société. Le loyer fixé lors de la première année d'exploitation sert de loyer de référence à partir duquel, pour les quatre années suivantes, il peut être 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, par typologie et par secteur géographique est ajusté annuellement à partir de l'indice des prix à la consommation et des indices des prix de la construction de bâtiments, selon le type de bâtiment, de Statistique Canada. Il est rendu public par la Société par tous moyens qu'elle juge appropriée. Cette section ne s'applique pas aux logements d'urgence, aux unités de répit et aux logements destinés aux personnes victimes de violence familiale.

10.2 Assurances

Le demandeur doit détenir une protection d'assurance couvrant la reconstruction du bâtiment, la perte de revenu de loyer en cas de réclamation, les bris de machines, la responsabilité civile générale, les protections pour inondations ainsi que le refoulement d'égout et une assurance chantier.

10.3 Hypothèques

Pour s'assurer du respect des conditions assumées par le demandeur aux termes du Programme et de la convention de réalisation et d'exploitation, la Société exige de ce dernier une garantie hypothécaire immobilière affectant le projet, dûment publiée, pour une durée équivalente à la durée de cette convention. Cette garantie hypothécaire est d'un montant équivalent à la subvention octroyée par la Société pour la réalisation du projet.

10.4 Saine gestion immobilière

Tous les projets doivent prévoir un plan de remplacement des immobilisations et le transmettre à la Société.

10.5 Avis de disponibilité des logements à la location

Lorsqu'un logement abordable est mis en location, le demandeur doit publier un avis de disponibilité. Cet avis doit indiquer :

- le nombre de logements disponibles;
- les critères d'admissibilité à la location du logement disponible;
- le loyer demandé;
- les services offerts par le locateur, le cas échéant;
- les modalités de présentation d'une demande.

L'avis doit également contenir une mention selon laquelle le locateur n'exercera aucune discrimination contraire à la Charte des droits et libertés de la personne (chapitre C-12) dans l'attribution du logement.

10.6 Admissibilité d'un ménage

À la location d'un logement abordable, le ménage doit remplir le formulaire de déclaration attestant que ses revenus ne dépassent pas les seuils maximaux établis par la Société et le remettre au demandeur. Le demandeur peut alors lui attribuer un logement.

Au moment de la reconduction d'un bail, le ménage devra confirmer à la Société ou à un tiers qu'elle mandatera que la composition de son ménage est demeurée inchangée et que ses revenus sont toujours inférieurs aux seuils établis, et ce, en lui transmettant les preuves de revenus de chaque membre de celui-ci. La Société pourra rémunérer un tiers pour faire cette validation.

11. MODALITÉS DE CONTRÔLE ET DE REDDITION DE COMPTES

En fonction du taux d'aide accordée au projet, le demandeur devra répondre aux exigences de suivi, contrôle et reddition de comptes indiqués au tableau suivant :

Tableau 5 - Contrôle et reddition de comptes exigés selon le taux d'aide

Taux d'aide	Contrôle et reddition de comptes exigés
50 % et moins	<ul style="list-style-type: none"> • Dans les trois mois suivant la fin de l'année financière du demandeur, transmettre à la Société une attestation annuelle faisant état de l'abordabilité des loyers; • Au plus tard six mois après la date où seront connus définitivement les montants nets de TPS et de TVQ et, le cas échéant, de la ristourne due sur les coûts de réalisation, transmettre à la Société un état audité des coûts définitifs; • Transmettre annuellement à la Société les données servant à la reddition de comptes de celle-ci et à l'évaluation du Programme, telles que déterminées à la section 13.
Plus de 50 %	<ul style="list-style-type: none"> • Exigences du taux d'aide inférieur;

Taux d'aide	Contrôle et reddition de comptes exigés
	<ul style="list-style-type: none"> • Dans les trois mois suivant la fin de l'année financière du demandeur, transmettre à la Société un état financier annuel audité selon la forme exigée par la Société; • Transmettre annuellement à la Société, l'information relative au montant contenu dans la réserve générale ou le fonds de prévoyance, s'il s'agit d'une copropriété divise; • Réaliser un bilan de santé de l'immeuble tous les cinq ans et le transmettre à la Société; • Réaliser 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, fournir tout autre document et tout renseignement que cette dernière peut raisonnablement exiger en rapport avec la contribution financière de la Société à la réalisation du projet.

12. MUNICIPALITÉS MANDATAIRES

La Société peut confier certaines responsabilités relatives à l'administration du programme à une municipalité mandataire pour des projets situés sur le territoire de cette municipalité.

La municipalité mandataire doit signer une entente avec la Société lui permettant d'administrer le Programme, en tout ou en partie.

À titre de frais de gestion du Programme, la Société peut verser à cette municipalité une compensation financière maximale non récurrente de 600 \$ par logement réalisé.

13. SUIVI ET ÉVALUATION DU PROGRAMME

La Société transmet une évaluation du Programme au Secrétariat du Conseil du trésor au plus tard le 30 octobre 2023, 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 proportion de locataires sous les seuils de revenus maximaux admissibles;
- la composition des ménages logés;
- la typologie des logements;
- le nombre de logements sur un parcours sans obstacle et le nombre de logements adaptables.

14. DURÉE DU PROGRAMME

Le Programme entre en vigueur à la date de son autorisation par le gouvernement et se termine le 31 mars 2024.

Annexe 1

Tableau des coûts de constructions maximaux admissibles 2022
(en dollars par mètre carré, par région et par typologie de bâtiment)

RÉGION	Bâtiment d'habitation			Résidence privée pour aînés	
	3 étages ou moins	de 3 à 6 étages	7 étages et plus	6 étages ou moins	7 étages ou plus
Région 01 - Bas-Saint-Laurent					
Secteurs de Matane et de la Vallée de la Matapédia	3 451,97 \$	3 451,97 \$	3 811,10 \$	4 059,52 \$	4 481,85 \$
Autres secteurs	3 295,07 \$	3 295,07 \$	3 637,86 \$	3 875,00 \$	4 278,13 \$
Région 02 - Saguenay—Lac-Saint-Jean					
Tous les secteurs	3 451,97 \$	3 451,97 \$	3 811,10 \$	4 059,52 \$	4 481,85 \$
Région 03 - Capitale-Nationale					
Tous les secteurs	3 138,16 \$	3 138,16 \$	3 464,63 \$	3 690,47 \$	4 074,41 \$
Région 04 - Mauricie					
Secteur de La Tuque	3 451,97 \$	3 451,97 \$	3 811,10 \$	4 059,52 \$	4 481,85 \$

RÉGION	Bâtiment d'habitation				Résidence privée pour aînés	
	3 étages ou moins	de 3 à 6 étages	7 étages et plus	6 étages ou moins	7 étages ou plus	
Secteur de la Haute-Mauricie	9 414,47 \$	9 414,47 \$	10 393,90 \$	11 071,42 \$	12 223,22 \$	
Autres secteurs	3 138,16 \$	3 138,16 \$	3 464,63 \$	3 690,47 \$	4 074,41 \$	
Région 05 - Estrie						
Tous les secteurs	3 138,16 \$	3 138,16 \$	3 464,63 \$	3 690,47 \$	4 074,41 \$	
Région 06 - Montréal						
Tous les secteurs	3 138,16 \$	3 138,16 \$	3 464,63 \$	3 690,47 \$	4 074,41 \$	
Région 07 - Outaouais						
Secteurs de Maniwaki et de la Haute-Gatineau	3 451,97 \$	3 451,97 \$	3 811,10 \$	4 059,52 \$	4 481,85 \$	
Autres secteurs	3 138,16 \$	3 138,16 \$	3 464,63 \$	3 690,47 \$	4 074,41 \$	
Région 08 - Abitibi-Témiscamingue						
Tous les secteurs	3 608,88 \$	3 608,88 \$	3 984,33 \$	4 244,04 \$	4 685,57 \$	
Région 09 - Côte-Nord						

RÉGION	Bâtiment d'habitation				Résidence privée pour aînés	
	3 étages ou moins	de 3 à 6 étages	7 étages et plus	6 étages ou moins	7 étages ou plus	
Secteur de Tadoussac à Forestville	3 765,79 \$	3 765,79 \$	4 157,56 \$	4 428,57 \$	4 889,29 \$	
Secteur de Baie-Comeau	4 236,51 \$	4 236,51 \$	4 677,25 \$	4 982,14 \$	5 500,45 \$	
Secteur d'Havre-St-Pierre	4 707,24 \$	4 707,24 \$	5 196,95 \$	5 535,71 \$	6 111,61 \$	
Secteur de Fermont	5 805,59 \$	5 805,59 \$	6 409,57 \$	6 827,38 \$	7 537,65 \$	
Secteur sans accès routier	9 414,47 \$	9 414,47 \$	10 393,90 \$	11 071,42 \$	12 223,22 \$	
Autres secteurs	9 414,47 \$	9 414,47 \$	10 393,90 \$	11 071,42 \$	12 223,22 \$	
Région 10 - Nord-du-Québec						
Secteur Nunavik	12 552,63 \$	12 552,63 \$	13 858,53 \$	14 761,89 \$	16 297,63 \$	
Autres secteurs	3 765,79 \$	3 765,79 \$	4 157,56 \$	4 428,57 \$	4 889,29 \$	
Région 11 - Gaspésie—Îles-de-la-Madeleine						
Secteur Îles-de-la-Madeleine	5 021,05 \$	5 021,05 \$	5 543,41 \$	5 904,76 \$	6 519,05 \$	
Secteur de Gaspé	3 922,70 \$	3 922,70 \$	4 330,79 \$	4 613,09 \$	5 093,01 \$	

RÉGION	Bâtiment d'habitation				Résidence privée pour aînés	
	3 étages ou moins	de 3 à 6 étages	7 étages et plus	6 étages ou moins	7 étages ou plus	
Autres secteurs	3 765,79 \$	3 765,79 \$	4 157,56 \$	4 428,57 \$	4 889,29 \$	
Région 12 - Chaudière-Appalaches						
Tous les secteurs	3 138,16 \$	3 138,16 \$	3 464,63 \$	3 690,47 \$	4 074,41 \$	
Région 13 - Laval						
Tous les secteurs	3 138,16 \$	3 138,16 \$	3 464,63 \$	3 690,47 \$	4 074,41 \$	
Région 14 - Lanaudière						
Tous les secteurs	3 295,07 \$	3 295,07 \$	3 637,86 \$	3 875,00 \$	4 278,13 \$	
Région 15 - Laurentides						
Tous les secteurs	3 295,07 \$	3 295,07 \$	3 637,86 \$	3 875,00 \$	4 278,13 \$	
Région 16 - Montérégie						
Tous les secteurs	3 138,16 \$	3 138,16 \$	3 464,63 \$	3 690,47 \$	4 074,41 \$	
Région 17 - Centre-du-Québec						

RÉGION	Bâtiment d'habitation			Résidence privée pour aînés	
	3 étages ou moins	de 3 à 6 étages	7 étages et plus	6 étages ou moins	7 étages ou plus
Tous les secteurs	3 138,16 \$	3 138,16 \$	3 464,63 \$	3 690,47 \$	4 074,41 \$