

ATTENDU QUE la mesure d'aide pour la décarbonisation du secteur industriel québécois vise à soutenir les émetteurs pour la réalisation d'un ou de plusieurs projets admissibles, soit un projet de réalisation ou de mise à jour d'une étude du potentiel technico-économique de réduction des émissions de gaz à effet de serre pour chacun de ses établissements admissibles, un projet de réduction des émissions de gaz à effet de serre ou un projet d'innovation technologique en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre;

ATTENDU QUE, en vertu des paragraphes 2^o et 7^o de l'article 12 de la Loi sur le ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs (chapitre M-30.001), aux fins de l'exercice de ses fonctions, le ministre de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs peut conclure des ententes avec toute personne, municipalité, groupe ou organisme et accorder une subvention ou toute autre forme d'aide financière conformément à la Loi sur l'administration publique (chapitre A-6.01), notamment pour la réalisation de plans, de programmes, de projets, de recherches, d'études ou d'analyses, pour l'acquisition de connaissances ou pour l'acquisition ou l'exploitation de certaines installations d'utilité publique;

ATTENDU QUE, en vertu du paragraphe *a* de l'article 3 du Règlement sur la promesse et l'octroi de subventions (chapitre A-6.01, r. 6), sous réserve de l'article 4 de ce règlement, tout octroi et toute promesse de subvention doivent être soumis à l'approbation préalable du gouvernement, sur recommandation du Conseil du trésor, lorsque le montant de cet octroi ou de cette promesse est égal ou supérieur à 1 000 000 \$;

ATTENDU QU'il y a lieu d'autoriser le ministre de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs à octroyer une subvention d'un montant maximal de 1 487 957,20 \$ à Lafarge Canada Inc., au cours des exercices financiers 2023-2024 à 2025-2026, pour la réalisation de projets en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre dans le cadre de la mesure d'aide pour la décarbonisation du secteur industriel québécois, et ce, conditionnellement à la signature d'une entente de subvention substantiellement conforme au projet d'entente joint à la recommandation ministérielle du présent décret;

IL EST ORDONNÉ, en conséquence, sur la recommandation du ministre de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs :

QUE le ministre de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs soit autorisé à octroyer une subvention d'un montant

maximal de 1 487 957,20 \$ à Lafarge Canada Inc., au cours des exercices financiers 2023-2024 à 2025-2026, pour la réalisation de projets en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre dans le cadre de la mesure d'aide pour la décarbonisation du secteur industriel québécois, et ce, conditionnellement à la signature d'une entente de subvention substantiellement conforme au projet d'entente joint à la recommandation ministérielle du présent décret.

La greffière du Conseil exécutif,
DOMINIQUE SAVOIE

82338

Gouvernement du Québec

Décret 21-2024, 17 janvier 2024

CONCERNANT des modifications au Programme d'habitation abordable Québec

ATTENDU QU'en vertu des paragraphes 2^o et 4^o du premier alinéa de l'article 3 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (chapitre S-8) la Société d'habitation du Québec a pour objet 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;

ATTENDU QU'en vertu du deuxième alinéa de cet article la Société prépare et met en œuvre, avec l'autorisation du gouvernement, les programmes lui permettant de rencontrer ses objets;

ATTENDU QU'en vertu du premier alinéa de l'article 3.1 de cette loi les programmes que la Société met en œuvre peuvent notamment prévoir le versement par la Société, s'il y a lieu, d'une aide financière sous forme de subvention, de prêt ou de remise gracieuse;

ATTENDU QUE, par le décret numéro 8-2022 du 12 janvier 2022, la Société a été autorisée à mettre en œuvre le Programme d'habitation abordable Québec, lequel a été modifié par les décrets numéros 1144-2022 du 22 juin 2022 et 1044-2023 du 21 juin 2023;

ATTENDU QU'il y a lieu de modifier ce programme afin notamment d'en revoir certains paramètres;

ATTENDU QUE le conseil d'administration de la Société a, le 11 décembre 2023, par sa résolution numéro 2023-049, approuvé les modifications au Programme d'habitation abordable Québec;

ATTENDU QU'il y a lieu d'autoriser la Société à mettre en œuvre des modifications au Programme d'habitation abordable Québec, dont le texte est annexé au présent décret;

IL EST ORDONNÉ, en conséquence, sur la recommandation de la ministre responsable de l'Habitation :

QUE la Société d'habitation du Québec soit autorisée à mettre en œuvre des modifications au Programme d'habitation abordable Québec, dont le texte est annexé au présent décret.

La greffière du Conseil exécutif,
DOMINIQUE SAVOIE

PROGRAMME D'HABITATION ABORDABLE QUÉBEC

CADRE NORMATIF 2021-2024



Votre
gouvernement

Société
d'habitation
Québec



Table des matières

- 1 Définitions et sigles**
- 2 Raison d'être du Programme**
- 3 Objectifs du Programme**
 - 3.1 Objectif spécifique du volet 1 – Projets d'habitation réguliers**
 - 3.2 Objectif spécifique du volet 2 – Projets d'habitation pour des personnes ayant des besoins particuliers en habitation**
- 4 Analyse des besoins et répartition régionale des budgets (Volets 1 et 2)**
- 5 Admissibilité (Volets 1 et 2)**
 - 5.1 Admissibilité des demandeurs**
 - 5.1.1 Demandeur admissible
 - 5.1.2 Demandeur non admissible
 - 5.2 Admissibilité des projets**
 - 5.2.1 Projet admissible
 - 5.2.2 Projet non admissible
 - 5.3 Admissibilité des ménages et des clientèles**
- 6 Demande d'aide financière**
 - 6.1 Présentation d'une demande**
 - 6.1.1 Volet 1 – Projets d'habitation réguliers
 - 6.1.2 Volet 2 – Projets d'habitation pour des personnes ayant des besoins particuliers en habitation
 - 6.2 Analyse des demandes (Volets 1 et 2)**
- 7 Aide financière (volets 1 et 2)**
 - 7.1 Admissibilité des coûts aux fins du calcul du coût total d'un projet**
 - 7.1.1 Coûts admissibles
 - 7.1.2 Coûts non admissibles
 - 7.2 Subvention de base**
 - 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
 - 7.3.2 Subvention additionnelle pour les mesures environnementales
 - 7.3.3 Subvention additionnelle pour un projet de démonstration

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

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

7.4 Versement

7.5 Contributions aux projets

7.5.1 Contribution municipale

7.5.2 Contribution du demandeur

7.6 Programme complémentaire des municipalités

7.7 Taux d'aide

7.8 Cumul des aides financières publiques

8 Convention de réalisation et d'exploitation

9 Exigences à la réalisation d'un projet (volets 1 et 2)

9.1 Conformité des travaux

9.2 Exigences techniques

9.3 Contrat de construction

9.4 Programme d'accès à l'égalité

10 Exigences à l'exploitation d'un projet (volets 1 et 2)

10.1 Loyer après réalisation du projet

10.2 Assurances

10.3 Hypothèques

10.4 Saine gestion immobilière

10.5 Avis de disponibilité des logements à la location

10.6 Admissibilité d'un ménage

11 Reddition de comptes et suivi de l'aide financière (volets 1 et 2)

12 Municipalités mandataires (volets 1 et 2)

13 Suivi et évaluation du Programme

14 Entrée en vigueur et durée du Programme

Annexe 1

Tableau des clientèles admissibles

Annexe 2

Tableaux des montants admissibles par logement (novembre 2023)

Liste des tableaux et des figures

Tableau 1 Superficies minimales des logements

Figure 1 Calcul de la subvention de base

Tableau 2 Taux de subvention applicable

Figure 2 Calcul de la subvention additionnelle pour la réalisation d'un projet lorsque le prix d'acquisition d'un terrain est élevé

Tableau 3 Versement de la subvention

Figure 3 Calcul de la majoration de loyer

Contrôle et reddition de comptes exigés selon le nombre d'années d'engagement

1 Définitions et sigles

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, de crédits d'impôts ainsi que 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. Également, lorsque le taux de cumul des aides financières publiques est inférieur à 100 % du coût total, une contribution minimale du demandeur est exigée afin de s'assurer que les aides gouvernementales ne financent pas la totalité des dépenses admissibles du projet. Par ailleurs, les aides financières provenant de la Banque de développement du Canada (BDC), de Financement agricole Canada (FAC) et de La Financière agricole du Québec (FAQ) sont à considérer comme des contributions privées si elles n'offrent aucun avantage conféré, soit qu'elles conviennent aux conditions du marché;

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;

Étudiant : élève suivant régulièrement les cours d'une faculté ou d'un établissement d'enseignement supérieur;

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 personne vivant avec un trouble de santé mentale, personne victime de violence, personne en situation d'itinérance ou à risque de le devenir, personne ayant un trouble lié à l'usage de substances, personne en difficultés familiales, personne avec des troubles de comportement ou personne réfugiée. N'est pas inclus un logement de transition;

Logement de transition : logement qui permet une démarche de réintégration sociale et d'autonomie d'une personne vers un logement permanent. Pour occuper un tel logement, une personne doit signer un contrat de vie dans lequel elle s'engage dans une démarche de prise en charge personnelle, de réorganisation de vie ou d'insertion sociale. Ce logement lui permet de développer certaines des habiletés nécessaires à sa prise en charge ou lui assure la sécurité et les conditions de vie qui lui permettent de se concentrer sur cette démarche. Une personne peut résider dans un logement de transition pour des périodes variables pouvant être renouvelées jusqu'à un maximum de cinq (5) ans;

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

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

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 correctionnels ou de loisirs publics et tous les autres locaux non mentionnés précédemment;

Personne ayant des besoins particuliers en habitation : personne nécessitant des installations particulières ou des services d'assistance personnelle sur place, telle une personne aux prises avec une déficience intellectuelle, une personne ayant une incapacité motrice ou visuelle, une personne vivant avec un trouble de santé mentale ou un trouble envahissant du développement, une personne victime de violence, une personne en situation d'itinérance ou à risque de le devenir, une personne ayant un trouble lié à l'usage de substances, une personne en difficultés familiales, une personne avec des troubles de comportement ou une personne réfugiée;

Personne réfugiée : personne reconnue au Canada, par le tribunal compétent, comme réfugiée ou personne à protéger ou est une personne à qui le ministre a accordé la protection au sens de la *Loi sur l'immigration et la protection des réfugiés* (L.C. 2001, c. 27);

Personne victime de violence : personne subissant de la violence familiale et/ou sexuelle;

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) visés par une aide financière dans le cadre du présent programme;

Projet clé en main : projet réalisé en vertu d'un contrat conclu entre le demandeur et un entrepreneur aux termes duquel l'entrepreneur s'engage à réaliser le projet pour un prix d'acquisition convenu. Les obligations de conception des plans, d'exécution complète de l'ouvrage, de livraison de l'immeuble y sont notamment prévues. C'est le demandeur qui présente une demande d'aide financière à la Société et qui signe la convention de réalisation et d'exploitation avec la Société;

Services : services offerts aux locataires. Ces services peuvent être un service de repas, un service de loisirs, un service de sécurité, un service d'aide-domestique, un service de soutien ou d'assistance personnelle. 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;

Taux de rendement interne (TRI) : taux de rendement annuel moyen d'un projet tout au long de sa durée de vie. Le TRI est une méthode d'actualisation des flux de trésorerie et tient compte de la diminution dans le temps de la valeur de l'argent;

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. Sont exclus les logements de convalescence permettant de récupérer après un séjour en milieu hospitalier et destinés à offrir des soins palliatifs.

2 Raison d'être du Programme

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, 16 % des ménages, soit 595 690 d'entre eux, doivent consacrer 30 % et plus de leur revenu pour se loger. Plus de 136 975 ménages (3,7 %) doivent même y consacrer 60 % ou plus.¹

Le marché locatif résidentiel est important au Québec où 39,9 % des ménages sont locataires (contre 33,1 % dans le reste du Canada)². Ces proportions sont en hausse comparativement à 2016. Depuis quelques années, le Québec connaît une régression du taux d'inoccupation des logements sur l'ensemble de son territoire, constituant un enjeu d'habitation important. Alors qu'il était de 4,4 % en octobre 2016, le taux d'inoccupation global du Québec n'était plus que de 1,7 %

¹ Statistique Canada (Recensement de la population 2021, Commande spéciale CO-2293 tableau 4).

² Statistique Canada (Recensement de la population 2021).

en octobre 2022³. Parmi les municipalités prises en compte par l'Enquête sur les logements locatifs de la Société canadienne d'hypothèques et de logement et ayant une valeur statistiquement fiable ou non confidentielle, 77 % avaient un taux d'inoccupation global inférieur à 1 %.

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, ces nouveaux logements sont généralement inaccessibles financièrement aux ménages ayant des niveaux de revenus inférieurs. En effet, la hausse des coûts de construction et des taux d'intérêt hypothécaires augmente de manière importante le coût des unités résultant ainsi en des loyers plus élevés. L'offre restreinte de logements abordables, jumelée à une forte demande, crée une pression à la hausse sur les coûts des loyers.

D'ailleurs, la variation du loyer moyen a atteint un sommet record en octobre 2022, soit 5,1 %, par rapport à octobre 2021, alors qu'il a varié entre 0,6 % et 4,4 % depuis 1990.⁴ 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.⁵

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 privilégié 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 des OBNL, des offices d'habitation, des coopératives et des entreprises privées. 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 et de santé, 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 lutte contre les violences conjugales et familiales, 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.

³ Société canadienne d'hypothèques et de logement. Rapport sur le marché locatif de 2022.

⁴ Société canadienne d'hypothèques et de logement. Rapport sur le marché locatif de 2022.

⁵ 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 revenu faible ou modeste ou pour des personnes ayant des besoins particuliers en habitation;

- Améliorer les conditions de logement des ménages à revenu faible ou modeste 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.

Afin de répondre à ces objectifs, le Programme comprend deux volets :

- Volet 1 - Projets d'habitation réguliers;
- Volet 2 - Projets d'habitation pour des personnes ayant des besoins particuliers en habitation.

3.1 Objectif spécifique du volet 1 – Projets d'habitation réguliers

Le volet 1 - Projets d'habitation réguliers a pour objectif de :

- Rendre disponibles des logements qui sont abordables, de taille et de qualité adéquates (sain, sécuritaire et inclusif) pour des ménages à revenu faible ou modeste.

3.2 Objectif spécifique du volet 2 – Projets d'habitation pour des personnes ayant des besoins particuliers en habitation

Le volet 2 - Projets d'habitation pour des personnes ayant des besoins particuliers en habitation a pour objectif de :

- Rendre disponibles des logements avec services qui sont abordables, de taille et de qualité adéquates (sain, sécuritaire et inclusif) pour des ménages ayant des besoins particuliers en habitation.

4 Analyse des besoins et répartition régionale des budgets (Volets 1 et 2)

Afin de dresser une analyse de besoins du marché locatif au Québec, la Société 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 une répartition régionale des budgets du présent Programme, lors de la disponibilité de nouvelles sommes, en tenant compte des besoins identifiés. Dans le cas où des budgets dédiés à des clientèles spécifiques seraient octroyés à la Société par le gouvernement, notamment pour les personnes victimes de violence, en situation d'itinérance ou à risque de le devenir ou les réfugiés, ceux-ci seraient répartis par la Société, de façon à répondre aux besoins des clientèles spécifiques, conformément aux orientations et aux objectifs gouvernementaux.

5 Admissibilité (Volets 1 et 2)

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
- Tout autre personne, fiducie, société de personnes ou groupement de personnes, lesquels doivent être légalement constitués et immatriculés au registre des entreprises du Québec.

De plus, un établissement d'enseignement postsecondaire reconnu par le gouvernement du Québec est un demandeur admissible.

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

- 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, tout autre personne, fiducie, société de personnes ou groupement de personnes, lesquels doivent être légalement constitués et immatriculés au registre des entreprises du Québec, et ses administrateurs, le cas échéant, doivent :

- Détenir une expérience minimale de cinq (5) ans en réalisation de projet immobilier. Cette expérience peut être cumulée par les administrateurs de l'entité, le cas échéant;
- Avoir la capacité financière pour réaliser le projet;
- Transmettre à la Société une attestation valide de Revenu Québec;
- Ne pas avoir été condamnée pour une infraction criminelle au cours des dix (10) dernières années;

- Ne pas faire l'objet d'un recours judiciaire intenté par Revenu Québec;
- Ne pas être inscrite au registre des entreprises non admissibles aux contrats publics (RENA).

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 est un « établissement public », un « établissement privé conventionné » ou une « ressource intermédiaire » au sens de la *Loi sur les services de santé et les services sociaux* (chapitre S-4.2), à moins qu'il n'exploite également une résidence privée pour aînés au sens de l'article 346.0.1 de cette loi. Dans ce cas, c'est seulement à titre d'exploitant d'une telle résidence que le demandeur est admissible;
- Il est inscrit au RENA.

De plus, la Société pourrait rendre inadmissible un demandeur qui ne répondrait pas avec satisfaction aux exigences élevées d'intégrité auxquelles le public est en droit de s'attendre.

5.2 Admissibilité des projets

5.2.1 Projet admissible

Pour être admissible, le projet doit :

- Viser la réalisation des objectifs du Programme par l'une ou plusieurs 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. Dans ce cas, le contrat d'achat doit avoir été conclu au maximum cinq ans avant le dépôt de la demande d'aide financière à la Société prévu à la section 6.1. Pour un projet réalisé en mode clé en main, une offre d'acquisition préliminaire du bâtiment doit être déposée au moment du dépôt de la demande d'aide financière à la Société;
- Être réalisé dans un immeuble qui correspond à l'une des situations suivantes :
 - Il est la propriété du demandeur et son droit de propriété est perpétuel et, s'il est réalisé en mode clé en main, le demandeur devra en devenir propriétaire perpétuel lors de la signature de l'acte de vente par l'entrepreneur, après la réalisation du projet;
 - Pour lequel un droit d'emphytéose est constitué en faveur du demandeur, pour une durée minimale de 50 ans;

- Est détenu en copropriété divise pourvu que le demandeur détienne plus de 50 % de la valeur relative de l'ensemble des fractions. La Société peut accepter un projet dont le demandeur détient moins de 50 % de la valeur relative de l'ensemble des fractions de celui-ci, si les autres fractions ont fait l'objet d'une aide financière dans le cadre d'un programme de la Société visant la réalisation de logements abordables ou d'une entente conclue par un ministère ou un organisme du gouvernement du Québec visant la réalisation de logements abordables et qui sont détenues par une coopérative, un organisme à but non lucratif ou un office d'habitation;
- Dans le cadre du volet 2 :
 - dans le cas où un ministère ou un organisme gouvernemental assume le financement de l'offre de services aux personnes ayant des besoins particuliers en habitation, l'acceptation finale du projet est conditionnelle à une garantie de financement de l'offre de services par ce ministère ou organisme gouvernemental;
 - si le financement de l'offre de services n'est pas assumé par le ministère ou l'organisme gouvernemental concerné par la clientèle visée par le projet, le demandeur doit démontrer sa capacité à assurer la pérennité de l'offre de services par d'autres sources de financement;
 - dans les deux cas, le ministère ou l'organisme gouvernemental concerné par la clientèle visée par le projet devra avoir transmis un avis positif à la Société pour qu'elle puisse procéder à l'acceptation finale du projet;
- Respecter les lois et les règlements en vigueur au Québec, notamment la *Loi sur la qualité de l'environnement* (chapitre Q-2), la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (chapitre P-41.1), ainsi que le *Règlement concernant la mise en œuvre provisoire des modifications apportées par le chapitre 7 des lois de 2021 en matière de gestion des risques liés aux inondations* (chapitre Q-2, r. 32.2);
- Concerner minimalement 30 % des logements du bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments visé par le projet, lorsque celui-ci fait l'objet d'une subvention additionnelle pour l'acquisition d'un terrain comme prévu à la section 7.3.5;
- Respecter les superficies minimales des logements indiquées au tableau 1;
- S'adresser à une ou plusieurs des clientèles visées à la section 5.3. Cependant, tout autre personne, fiduciaire, société de personne ou groupement de personnes légalement constitué, immatriculés au registre des entreprises du Québec, ne peut réaliser un projet s'adressant à des personnes victimes de violence ou des logements d'urgence.

Tableau 1
Superficies minimales des logements

Typologie de logement	Superficie minimale (en m ²)
Chambre urgence/transitoire/temporaire et unité de répit	8
Chambre permanente	8
Studio	20
Logement de 1 chambre à coucher	30
Logement de 2 chambres à coucher	35
Logement de 3 chambres à coucher	40
Logement de 4 chambres à coucher	45
Logement de 5 chambres à coucher	50

En outre, un projet peut prévoir :

- Une partie non résidentielle, pourvu 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, telles 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;
- Dans le cadre du volet 2, des unités de répit, pourvu que cela soit accessoire au projet, c'est-à-dire moins de 25 % de l'ensemble des logements réalisés.
- Des espaces communs.

Enfin, si le projet est réalisé par tout autre personne, fiducie, société de personnes ou groupement de personnes, il peut atteindre un TRI maximal de 10 %.

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;
- Fait ou a fait l'objet d'une aide financière en vertu du programme ACL;
- Fait ou a fait l'objet d'une aide financière d'une initiative publique et privée en matière d'habitation, visée par les décrets 1850-2022 du 14 décembre 2022 ou 1541-2022 du 17 août 2022;
- Fait ou a fait l'objet d'une aide financière pour sa construction ou sa rénovation en vertu d'un programme du gouvernement du Canada ou du gouvernement du Québec, sauf si :

- L'aide financière est versée dans le cadre d'un programme nécessaire au financement d'un projet en réalisation;
- Le projet sur lequel est situé le bâtiment ou la partie de bâtiment consiste en la création de logements adjacents ou situés dans une partie non résidentielle et qu'il offre, selon la Société, une garantie pécuniaire suffisante.

5.3 Admissibilité des ménages et des clientèles

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 selon le volet dans lequel le projet est réalisé et selon le type d'occupation et la typologie des logements, comme prévu à l'annexe 1.

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 les moyens qu'elle juge appropriés. Nonobstant ce qui précède, tout ménage occupant un logement d'urgence ou de transition est admissible au programme, et ce, peu importe son revenu.

Les seuils de revenus maximaux admissibles sont établis annuellement 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 supérieure 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*, gagné par chacune des personnes qui le composent au cours de l'année civile qui précède la date de dépôt de la demande, augmenté de la partie du montant reçu par un membre du ménage à titre de pension alimentaire pour enfant qui excède 500 \$ par mois par enfant.

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.

6 Demande d'aide financière

6.1 Présentation d'une demande

6.1.1 Volet 1 – Projets d'habitation réguliers

La présentation des demandes se fait à la suite d'un appel de projets lancé par la Société. 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 prévue à la section 4.

Cet appel de projets est ouvert pour une durée minimum de 45 jours ouvrables. Il précise 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 (au plus 90 jours ouvrables suivant la fin de l'appel de projets).

6.1.2 Volet 2 – Projets d'habitation pour des personnes ayant des besoins particuliers en habitation

La présentation des demandes se fait en continu.

6.2 Analyse des demandes (Volets 1 et 2)

Chaque demande soumise 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 la Société;
- La localisation du projet, s'il est situé dans le périmètre d'urbanisation de la municipalité où il est réalisé⁶;
- La qualité du projet (évaluation des exigences techniques obligatoires du Programme et évaluation des aspects dépassant ses exigences);
- L'appréciation du projet par le ministère ou l'organisme gouvernemental concerné par la clientèle ciblée par le projet, pour les projets déposés dans le cadre du volet 2;
- 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.

⁶ 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.

Par ailleurs, 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.

Pour les projets déposés dans le cadre du volet 1, après l'analyse de l'ensemble des projets déposés dans le cadre de l'appel de projets, la Société sélectionne, selon la répartition budgétaire établie, ceux répondant le mieux aux critères d'évaluation.

Pour les projets déposés dans le cadre du volet 2, l'analyse et la sélection des projets se font au fur et à mesure de leur dépôt à la Société.

Le demandeur, dont le projet est admissible et sélectionné, reçoit une lettre de sélection 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'à la suite de l'analyse complète du dossier et de la détermination des montants de subvention qu'une lettre d'acceptation finale du projet sera transmise au demandeur. Par la suite, une convention de réalisation et d'exploitation qui définit les droits et les obligations du demandeur qui découlent du Programme devra être conclue entre la Société et le demandeur.

Le demandeur dont le projet n'est pas admissible ou sélectionné reçoit une lettre de refus de la Société.

7 Aide financière (volets 1 et 2)

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 services ou sans service).

Les services destinés aux locataires ne sont pas financés par le Programme. Ces services sont payés par les occupants et les locataires ou subventionnés par le réseau de la santé et des services sociaux ou d'autres partenaires.

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

L'aide financière qui est octroyée par la Société prend la forme d'une subvention de base et, selon les particularités d'un projet, de subventions additionnelles. La subvention de base est calculée à partir du total du montant admissible par logement, lequel est multiplié par un facteur de pondération municipal (entre 1 et 4) et par le taux de subvention applicable qui varie selon la durée de l'engagement du demandeur (entre 10 et 60 %).

Figure 1

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & & & & \textbf{Calcul de la subvention de base} \\
 & & & & & & \\
 \textbf{Montant} & & & & & & \\
 \textbf{admissible} & \textbf{X} & \textbf{Facteur de} & & \textbf{Taux de} & & \\
 \textbf{par logement} & & \textbf{pondération} & \textbf{X} & \textbf{subvention} & \textbf{=} & \textbf{Subvention} \\
 & & \textbf{municipal} & & \textbf{applicable} & & \textbf{de base}
 \end{array}$$

Le montant admissible par logement est établi à l'annexe 2. Il varie selon le nombre d'étages du bâtiment, le volet, le type d'occupation, la clientèle, la typologie du logement et la présence ou non de services offerts et d'espaces communs. Il est ajusté deux fois par année (juin et décembre), par la Société à partir 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 appropriés, notamment sur son site Internet.

Le facteur de pondération municipal permet de tenir compte des surcoûts relatifs à la localisation géographique d'un projet.

Le taux de subvention applicable offert par la Société (voir le tableau 2) 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 comme prévu à la section 10.1.

Tableau 2
Taux de subvention applicable

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 d'un engagement d'une durée de 35 ans, les projets constitués de logements d'urgence et ceux de logements de transition destinés à des personnes victimes de violence et des personnes en situation d'itinérance ou à risque de le devenir reçoivent une bonification de leur subvention. Il faut additionner 60 % au taux de subvention applicable pour calculer la subvention. Dans le cas où un projet bénéficie de cette bonification, les logements réalisés ne seront pas admissibles au programme de supplément au loyer Québec.

En cas d'imprévus majeurs durant la réalisation du projet qui 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 par la Société de la viabilité financière du projet. Les exigences auxquelles le demandeur devra répondre seront ajustées en conséquence.

Enfin, la Société se réserve le droit, pour tous les types de demandeurs, de diminuer le montant de la subvention de base si la viabilité du projet est atteinte et de façon à respecter le taux d'aide prévu à la section 7.7 ainsi que les règles de cumul des aides financières publiques prévues à la section 7.8. S'il s'agit de tout autre personne, fiduciaire, société de personnes ou groupement de personnes légalement constitué, immatriculé au registre des entreprises du Québec, la Société se réserve également le droit de diminuer la subvention de base afin que le TRI maximal de 10 % ne soit pas dépassé.

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 du montant admissible par logement, de la majoration de loyer reconnue, ainsi que du 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. Toutefois, la Société se réserve le droit, pour tous les types de demandeurs, de ne pas octroyer en tout ou en partie cette subvention additionnelle, si la viabilité du projet est atteinte et de façon à respecter le taux d'aide prévu à la section 7.7 ainsi que les règles de cumul des aides financières publiques prévues à la section 7.8 et, pour tout autre personne, fiducie, société de personnes ou groupement de personnes légalement constitué, immatriculé au registre des entreprises du Québec, afin de ne pas dépasser un TRI maximal de 10 %.

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 environnementale 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. De plus, la Société se réserve le droit, pour tous les types de demandeurs, de ne pas octroyer en tout ou en partie cette subvention additionnelle afin de respecter le taux d'aide prévu à la section 7.7 ainsi que les règles de cumul des aides financières publiques prévues à la section 7.8 et, pour tout autre personne, fiducie, société de personnes ou groupement de personnes légalement constitué, immatriculés au registre des entreprises du Québec, afin de ne pas dépasser un TRI maximal de 10 %.

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. De plus, la Société se réserve le droit, pour tous les types de demandeurs, de ne pas octroyer en tout ou en partie cette subvention additionnelle afin de

respecter le taux d'aide prévu à la section 7.7 ainsi que les règles de cumul des aides financières publiques prévues à la section 7.8 et, pour tout autre personne, fiducie, société de personnes ou groupement de personnes légalement constitué, immatriculés au registre des entreprises du Québec, afin de ne pas dépasser un TRI maximal de 10 %.

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 correspond à plus de 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 :

Figure 2**Calcul de la subvention additionnelle pour la réalisation d'un projet lorsque le prix d'acquisition d'un terrain est élevé**

$$\text{Portion du prix du terrain} \div 2 \div 140 \times 100$$

dépassant 15 % du coût total du projet

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. Toutefois, la Société se réserve le droit, pour tous les types de demandeurs, de ne pas octroyer en tout ou en partie cette subvention additionnelle, si la viabilité du projet est atteinte et afin de respecter le taux d'aide prévu à la section 7.7 ainsi que les règles de cumul des aides financières publiques prévues à la section 7.8 et, pour tout autre personne, fiducie, société de personnes ou groupement de personnes légalement constitué, immatriculés au registre des entreprises du Québec, afin de ne pas dépasser un TRI maximal de 10 %.

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 :

Tableau 3
Versement de la subvention

Versement	Mode de réalisation Régulier	Mode de réalisation clé en main
1 ^{er} versement	10 % à la signature de la convention de réalisation et d'exploitation;	10 % à la signature de la convention de réalisation et d'exploitation. 10% supplémentaire si un dépôt sur offre d'achat est exigé, sur présentation de pièces justificatives;
2 ^e versement	40 % au commencement des travaux de construction, sur réception de la déclaration réglementaire de l'ouverture du chantier;	75 % (85 % si le 10 % permettant le dépôt sur offre d'achat n'a pas été requis) après l'acceptation par le demandeur du certificat de fin de travaux délivré par l'architecte de l'entrepreneur immobilier;
3 ^e versement	25 % 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;	Le solde sur réception de l'état audité des coûts définitifs.
4 ^e versement	20 % 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;	
5 ^e versement	Le solde 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 à 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 prévues avec le demandeur.

7.5 Contributions aux projets

7.5.1 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 ou de bâtiment 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 municipale est un don de terrain, ce dernier doit être situé dans le périmètre d'urbanisation de la municipalité 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 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.

Si la contribution municipale est un don de bâtiment, ce dernier doit être situé dans le périmètre d'urbanisation de la municipalité, être prêt à être rénové ou transformé. De plus, l'estimation des coûts de la rénovation devra être inférieure à la juste valeur marchande du bâtiment.

Si le projet reçoit une contribution privée, autre que la contribution du demandeur prévue à la section 7.5.2, provenant notamment d'un organisme de charité, d'une entreprise privée, d'une collecte de fonds auprès des citoyens, la contribution municipale de base pourra être diminuée du montant de cette contribution privée.

Dans le cas où le projet reçoit une subvention additionnelle pour sa réalisation lorsque le prix d'acquisition d'un terrain est élevé, la municipalité doit verser une contribution additionnelle à sa contribution de base qui est équivalente à 40 % de la subvention additionnelle octroyée par la Société.

Aucune contribution municipale n'est exigée pour les projets de logements d'urgence et de transition destinés aux personnes victimes de violence.

7.5.2 Contribution du demandeur

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 de la section 7.8.

Pour tout autre personne, fiducie, société de personnes ou groupement de personnes légalement constitué, immatriculés au registre des entreprises du Québec, sur la contribution minimale exigée au premier alinéa, 5 % du coût total du projet devra être versé à titre de mise de fonds au projet, sous forme de contribution monétaire ou de terrain. Cette mise de fonds ne doit pas provenir d'un prêt garanti par une entité gouvernementale. La mise de fonds exigée du promoteur pourrait être augmentée par la Société à plus de 5 % afin que le projet atteigne un TRI maximal de 10 %.

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, un office d'habitation ou un établissement d'enseignement postsecondaire, elle ne peut pas 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 une clientèle autochtone, laquelle doit être titulaire du statut indien, en vertu de la *Loi sur les Indiens* (L.R.C. 1985, c. I-5);
- 100% du coût total d'un projet constitué de logements d'urgence et de logements de transition, mais pour ces derniers, uniquement s'ils sont destinés à des personnes victimes de violence ou des personnes en situation d'itinérance ou à risque de le devenir;
- 100 % du coût total pour un projet financé dans le cadre d'une entente conclue avec le gouvernement du Canada visant à la création de logements.

Pour tout autre personne, fiducie, société de personnes ou groupement de personnes légalement constitué, immatriculés au registre des entreprises du Québec, la subvention maximale octroyée par la Société pour un projet ne peut pas dépasser un taux d'aide maximum de 50 % du coût total du projet, sauf dans le cas où la durée de l'engagement du demandeur est de 35 ans. Dans un tel cas, le taux d'aide peut atteindre un maximum de 60 % du coût total du projet. La Société se réserve le droit de réduire le montant de la subvention offerte dans le cadre du Programme, si la viabilité du projet est atteinte et afin de respecter le taux d'aide autorisé et les règles de cumul des aides financières publiques prévues à la section 7.8 et, pour tout autre personne, fiducie, société de personnes ou groupement de personnes légalement constitué, immatriculés au registre des entreprises du Québec, afin de ne pas dépasser un TRI maximal de 10 %.

7.8 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, un office d'habitation ou un établissement d'enseignement postsecondaire, le cumul des aides financières publiques ne peut dépasser 80 % du coût total du projet, sauf dans les cas spécifiques décrits à l'alinéa suivant.

Dans les cas spécifiques suivants, ce taux peut atteindre :

- 90 % du coût total pour un projet visant une clientèle autochtone, laquelle doit être titulaire du statut indien, en vertu de la *Loi sur les Indiens*;
- 100% du coût total d'un projet constitué de logements d'urgence et de logements de transition, mais pour ces derniers, uniquement s'ils sont destinés à des personnes victimes de violence ou des personnes en situation d'itinérance ou à risque de le devenir;

- 100 % du coût total pour un projet financé dans le cadre d'une entente conclue avec le gouvernement du Canada visant la création de logements, 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, exigée à la section 7.5.2, 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 tout autre personne, fiducie, société de personnes ou groupement de personnes légalement constitué, immatriculés au registre des entreprises du Québec, le taux de cumul des aides financières publiques ne peut pas dépasser 50 % du coût total du projet, sauf dans les cas spécifiques décrits à l'alinéa suivant.

Dans les cas spécifiques suivants, si la période d'engagement du demandeur est de 35 ans, le taux peut :

- Atteindre 60 % du coût total du projet;
- Être augmenté d'un pourcentage correspondant au pourcentage du montant du prêt garanti par rapport au coût total du projet, lorsque le projet fait l'objet d'une garantie de prêt provenant directement ou indirectement des programmes de la Société, d'autres ministères ou organismes gouvernementaux (fédéraux et provinciaux), de leurs sociétés d'État et des entités municipales qui ne sont pas directement bénéficiaires du Programme, à partir des cumuls prévus au programme, incluant le cas spécifique prévu au point précédent, jusqu'à un maximum de 95 % du coût total du projet.

Nonobstant ce qui précède, pour tous les demandeurs, dans le cas d'un engagement d'une durée de 35 ans, lorsque la contribution municipale est versée sous forme de crédits des taxes, le cumul d'aide financière publique peut être augmenté d'un pourcentage correspondant au pourcentage du crédit de taxes par rapport au coût total de réalisation du projet, à partir des cumuls prévus au programme, incluant ceux pour les cas spécifiques.

Aux fins du calcul du cumul des aides financières publiques, les subventions, les prêts, les garanties de prêts et les crédits d'impôt sont comptabilisés à 100 % de leur valeur.

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 que les conditions de versement de l'aide financière;
- 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 des paragraphes *g.1 et k* de l'article 86 de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec*, le cas échéant;

- L'obligation de respecter les conditions générales relatives à la gestion du projet, en ce qui a trait notamment aux conditions de location des logements réalisés dans le cadre du Programme et de la sélection des locataires;
- 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, comme prévu à l'article 68.15 de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec* (uniquement pour les organismes à but non lucratif, les coopératives et les offices d'habitation);
- L'interdiction de faire affaire avec des entrepreneurs inscrits au RENA;
- L'obligation, pour les offices d'habitation, en tant qu'organismes assujettis à la *Loi sur les cités et villes* (chapitre C-19), et les établissements d'enseignement postsecondaire, de respecter les règles applicables en matière d'adjudication des contrats;
- L'obligation 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 (volets 1 et 2)

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 nombre d'années d'engagement du demandeur. Elles sont présentées dans le guide des exigences et bonnes pratiques de réalisation du Programme préparé par la Société. Toutefois, trois exigences sont obligatoires pour l'ensemble des projets, soit que :

1. Les constructions neuves doivent avoir un accès et un parcours sans obstacle à l'étage d'entrée du bâtiment;
2. Les bâtiments du projet respectent les exigences techniques du programme Novoclimat, ou de tout programme le remplaçant, et l'obtention de l'homologation pour ceux qui y sont admissibles⁷, sauf ceux visant les personnes victimes de violence.
3. Les bâtiments soient principalement alimentés par une source d'énergie renouvelable (électricité, biomasse, éolienne ou solaire)⁸.

9.3 Contrat de construction

Le demandeur qui est un office d'habitation, en tant qu'organisme assujéti à la *Loi sur les cités et villes*, ou un établissement d'enseignement postsecondaire a l'obligation de respecter les règles applicables en matière d'adjudication des contrats.

Les autres demandeurs, soit une coopérative, un organisme à but non lucratif et tout 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 suivants la réception de la lettre de sélection, 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 ou qui intègrent des mesures environnementales comme prévu à la section 7.3.2 ou qui sont des projets de démonstration comme prévu à la section 7.3.3. 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 tout autre personne, fiducie, société de personnes 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.

⁷ Si dans une région, il n'y a pas d'entrepreneurs certifiés Novoclimat, l'alternative suivante peut être autorisée par la Société : la performance énergétique prévue (consommation et coûts) des bâtiments du projet doit être supérieure d'au moins 10 % à celle de bâtiments identiques qui respecteraient les exigences minimales applicables du *Code de construction du Québec* (chapitres I ou I.1, selon la taille de chaque 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 des bâtiments et l'atteinte minimale de la cible de 10 %;

⁸ 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 au Nord-du-Québec.

10 Exigences à l'exploitation d'un projet (volets 1 et 2)

10.1 Loyer après réalisation du projet

Les loyers fixés lors des cinq premières années d'exploitation du projet doivent 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 ajusté annuellement selon les augmentations suggérées par le Tribunal administratif du logement pourvu que le loyer maximum reconnu par la Société soit respecté. Pour les années subséquentes, le loyer peut être ajusté en respect des règles de fixation de loyer.

Le tableau des loyers maximums, 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 les moyens qu'elle juge appropriés. Cette section ne s'applique pas aux logements d'urgence, aux unités de répit et aux logements destinés aux personnes victimes de violence.

Nonobstant ce qui précède, dans le cas d'un engagement d'une durée de 35 ans, si le taux d'intérêt du prêt hypothécaire nécessaire à la réalisation du projet est plus élevé que le taux d'intérêt sur 35 ans, estimé par la Société⁹, soit 4 %, alors les loyers fixés durant ses cinq premières années d'exploitation peuvent être majorés d'un maximum ne dépassant pas la formule suivante :

Figure 3
Calcul de la majoration de loyer
Loyer maximum ÷ 106 x 120

Pour tout autre personne, fiducie, société de personnes ou groupement de personnes légalement constitué, immatriculés au registre des entreprises du Québec, cette majoration ne peut pas avoir pour effet de dépasser le TRI de 10% pour le projet.

Durant cette période, les loyers ne pourront pas être ajustés tant et aussi longtemps que les loyers n'auront pas retrouvé l'abordabilité du Programme. Au terme de cette période, lors de la 6^e année d'exploitation, les loyers devront avoir retrouvé l'abordabilité du Programme selon les maximums prévus au tableau des loyers maximums.

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.

⁹ Le taux d'intérêt de la Société estimé sur 35 ans est établi par la Société en se basant sur les indices de référence avec les prêteurs agréés et les hypothèses de rendement des obligations élaborées par le ministère des Finances à partir desquels des analyses statistiques ont été effectuées pour déterminer des corrélations et déterminer un indice de référence hypothécaire.

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 Reddition de comptes et suivi de l'aide financière (volets 1 et 2)

En fonction du nombre d'années d'engagement du demandeur, celui-ci devra répondre aux exigences de suivi, contrôle et reddition de comptes en transmettant à la Société les informations indiquées au tableau suivant :

Tableau 4
Contrôle et reddition de comptes exigés selon le nombre d'années d'engagement

Nombre d'années d'engagement	Contrôle et reddition de comptes exigés
20 ans et moins	<ul style="list-style-type: none"> • Dans les trois mois suivant la fin de l'année financière du demandeur, 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, un état audité des coûts définitifs; • Les données servant à la reddition de comptes et à l'évaluation du Programme prévues à la section 13.
Plus de 20 ans	<ul style="list-style-type: none"> • Exigences de 20 ans et moins et : • Dans les trois mois suivant la fin de l'année financière du demandeur, un état financier annuel audité selon la forme exigée; • Les montants contenus 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; • Réaliser une planification quinquennale des travaux d'entretien et de préservation de l'immeuble et 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 sa contribution financière à la réalisation du projet.

12 Municipalités mandataires (volets 1 et 2)

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 la forme et les 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 Entrée en vigueur et durée du Programme

Le présent cadre normatif entre en vigueur à la date de son autorisation par le gouvernement et se termine le 31 décembre 2024.

Annexe 1

Tableau des clientèles admissibles

Type d'occupation	Service et espace commun	Typologie de logement	Clientèle admissible
Volet 1 – Projet d'habitation régulier			
Permanente	Sans service et sans espace commun	Chambre, studio et logement de 1 chambre à coucher et plus	Personne seule Famille Personne âgée autonome
	Avec services et avec espaces communs	Chambre, studio et logement de 1 à 2 chambres à coucher	Personne âgée en légère perte d'autonomie
	Sans service et avec espaces communs	Chambre, studio et logement de 1 chambre à coucher et plus	Étudiant
Volet 2 – Projet d'habitation pour des personnes ayant des besoins particuliers en habitation			
Permanente	Avec services et avec espaces communs	Chambre, studio et logement de 1 chambre à coucher et plus	Personne ayant des besoins particuliers en habitation
Transition	Avec services et avec espaces communs	Chambre, studio et logement de 1 chambre à coucher et plus	Personne ayant des besoins particuliers en habitation
Urgence	Avec services et avec espaces communs	Chambre	Personne ayant des besoins particuliers en habitation
Unité de répit	Avec services et avec espaces communs	Chambre	Personne ayant une déficience physique
			Personne ayant une déficience intellectuelle
			Personne ayant un trouble envahissant du développement

Volet	Type d'occupation	Services et espaces communs	Clientèle	Chambre	Studio	1 CC	2 CC	3 CC	4 CC	5 CC
	Unités de répit	Avec services et espaces communs	Personne ayant une déficience physique Personne ayant une déficience intellectuelle Personne ayant un trouble envahissant du développement	119 922 \$						

Bâtiment de 7 étages et plus

Volet	Type d'occupation	Services et espaces communs	Clientèle	Chambre	Studio	1 CC	2 CC	3 CC	4 CC	5 CC
1	Permanente	Sans service et sans espace commun	Personne seule Famille Personne âgée autonome	131 219 \$	204 148 \$	269 475 \$	342 968 \$	428 710 \$	494 037 \$	538 949 \$
	Permanente	Avec services et espaces communs	Personne âgée en légère perte d'autonomie	154 314 \$	296 757 \$	391 720 \$	498 552 \$	-	-	-
	Temporaire	Sans service et sans espace commun	Étudiant	131 219 \$	204 148 \$	269 475 \$	342 968 \$	428 710 \$	494 037 \$	538 949 \$
2	Permanente	Avec services et espaces communs	Personne ayant des besoins particuliers en habitation	131 219 \$	252 344 \$	333 094 \$	423 938 \$	529 923 \$	610 673 \$	666 189 \$
	Transitoire	Avec services et espaces communs	Personnes ayant des besoins particuliers en habitation	131 219 \$	252 344 \$	333 094 \$	423 938 \$	529 923 \$	610 673 \$	666 189 \$

Volet	Type d'occupation		Services et espaces communs		Clientèle	Chambre	Studio	1 CC	2 CC	3 CC	4 CC	5 CC
	Urgence	Unités de répit	Avec services et espaces communs	Avec services et espaces communs								
	Urgence		Avec services et espaces communs	Personnes ayant des besoins particuliers en habitation	131 219 \$							
	Unités de répit		Avec services et espaces communs	Personne ayant une déficience physique Personne ayant une déficience intellectuelle Personne ayant un trouble envahissant du développement	131 219 \$							