

Gouvernement du Québec

Décret 1840-2024, 18 décembre 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 la construction, l'acquisition, l'aménagement, la restauration et l'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 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, 1044-2023 du 21 juin 2023 et 21-2024 du 17 janvier 2024;

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 17 octobre 2024, par sa résolution numéro 2024-048, 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 secrétaire générale associée et greffière adjointe du Secrétariat du Conseil exécutif,
JOSÉE DE BELLEFEUILLE

Modifications au Programme d'habitation abordable Québec

1. Le Programme d'habitation abordable Québec est modifié, à la page couverture, par le remplacement de « 2021-2024 » par « 2024-2027 ».

2. La table des matières de ce programme est remplacée par la suivante :

« PARTIE I – DÉFINITIONS ET SIGLES, RAISON-D'ÊTRE ET OBJECTIFS DU PROGRAMME

1 Définitions et sigles

2 Raison d'être du Programme

3 Objectifs du Programme

4 Analyse des besoins et répartition régionale des budgets (Volets 1, 2 et 3)

PARTIE II – DISPOSITIONS DES VOLETS 1 ET 2 : PROJETS D'HABITATION RÉGULIERS POUR DES MÉNAGES À REVENU FAIBLE OU MODESTE ET PROJETS D'HABITATION POUR DES PERSONNES AYANT DES BESOINS PARTICULIERS EN HABITATION

5 Admissibilité

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 pour des ménages à revenu faible ou modeste

- 6.1.2 Volet 2 – Projets d’habitation pour des personnes ayant des besoins particuliers en habitation
- 6.2 Analyse des demandes**
- 6.3 Sélection des projets**
 - 6.3.1 Volet 1 – Projets d’habitation réguliers pour des ménages à revenu faible ou modeste
 - 6.3.2 Volet 2 – Projets d’habitation pour des personnes ayant des besoins particuliers en habitation
- 7 Aide financière**
 - 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**
 - 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**
 - 10.1 Loyer après réalisation du projet**
 - 10.2 Assurances**
 - 10.3 Hypothèque**
 - 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**
- 12 Municipalités mandataires**
- PARTIE III – DISPOSITIONS DU VOLET 3 : INITIATIVE DE MULTIOGEMENTS HAUTEMENT PRÉFABRIQUÉS**
- 13 Sous-volet 3.1 – Solutions immobilières de référence (SIR)**
 - 13.1 Admissibilité**
 - 13.1.1 Admissibilité des consortiums
 - 13.1.2 Consortium non admissible
 - 13.2 Sélection des consortiums**
 - 13.3 Entente cadre-collaborative et développement d’une SIR**
 - 13.3.1 Entente cadre-collaborative
 - 13.3.2 Développement d’une SIR
 - 13.4 Aide financière**
 - 13.4.1 Subvention
 - 13.4.2 Versement
 - 13.5 Reddition de comptes**
- 14 Sous-volet 3.2 – Projets de multilogements hautement préfabriqués**
 - 14.1 Admissibilité**
 - 14.1.1 Admissibilité des demandeurs
 - 14.1.2 Admissibilité des projets
 - 14.1.3 Admissibilité des ménages et des clientèles
 - 14.2 Demande d’aide financière**
 - 14.2.1 Présentation d’une demande
 - 14.2.2 Analyse des demandes
 - 14.2.3 Sélection des projets et maillage avec un consortium
 - 14.3 Aide financière**
 - 14.3.1 Admissibilité des coûts aux fins du calcul du coût total d’un projet
 - 14.3.2 Subvention de base

- 14.3.3 Subventions additionnelles
- 14.3.4 Versement
- 14.3.5 Contributions aux projets
- 14.3.6 Programme complémentaire des municipalités
- 14.3.7 Taux d'aide
- 14.3.8 Cumul des aides financières publiques

14.4 Convention de réalisation et d'exploitation

14.5 Exigences à la réalisation d'un projet

- 14.5.1 Conformité des travaux
- 14.5.2 Exigences techniques
- 14.5.3 Contrat
- 14.5.4 Programme d'accès à l'égalité

14.6 Exigences à l'exploitation d'un projet

- 14.6.1 Loyer après réalisation du projet
- 14.6.2 Assurances
- 14.6.3 Hypothèque
- 14.6.4 Saine gestion immobilière
- 14.6.5 Avis de disponibilité des logements à la location
- 14.6.6 Admissibilité d'un ménage

14.7 Reddition de comptes et suivi de l'aide financière

PARTIE IV – ÉVALUATION ET DURÉE DU PROGRAMME

15 Suivi et évaluation du Programme

16 Entrée en vigueur et durée du Programme

Annexe 1

Tableau des clientèles admissibles

Annexe 2

Tableaux des montants admissibles par logement abordable (juin 2024)

».

3. La liste des tableaux et des figures de ce programme est remplacée par la suivante :

«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

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

Tableau 5 Superficies minimales des logements

Figure 4 Calcul de la subvention de base

Tableau 6 Taux de subvention applicable

Figure 5 Calcul de la subvention additionnelle pour la réalisation d'un projet lorsque le prix d'acquisition d'un terrain est élevé

Tableau 7 Versement de la subvention

Figure 6 Calcul de la majoration de loyer

Tableau 8 Contrôle et reddition de comptes exigés selon le nombre d'années d'engagement

»

4. Ce programme est modifié par l'insertion, avant la section 1, de l'intitulé suivant :

«PARTIE I – DÉFINITIONS ET SIGLES, RAISON-D'ÊTRE ET OBJECTIFS DU PROGRAMME»

5. La section 1 de ce programme est modifiée :

1^o par l'insertion, après la définition de «ACL», des définitions suivantes :

«**BIM (Building Information Modeling)**: approche collaborative d'élaboration d'une maquette numérique tridimensionnelle (3D) de l'ensemble des caractéristiques d'un bâtiment ou d'une infrastructure publique, permettant de faciliter la gestion du projet de sa construction et le partage des informations concernant chacune des étapes de son cycle de vie;

Consortium : groupement d'entreprises (comprenant un manufacturier-constructeur, un entrepreneur, au moins une firme en architecture et au moins une firme en génie-conseil sélectionné par la Société ayant le mandat de développer des solutions immobilières de référence

standardisées hautement préfabriquées et adaptables à des projets de multilogements réalisés dans le cadre du volet 3 du Programme;»;

2° par le remplacement, dans la définition de «Coopérative», de «association coopérative de consommateurs ou une» par «coopérative de consommateurs ou»;

3° par le remplacement, dans la définition d'«Espace commun», de la dernière phrase par la suivante :

«Cet espace inclut aussi certains locaux liés à l'offre de services et accessibles exclusivement par le demandeur;»;

4° par l'insertion, dans la définition de «Partie résidentielle» et après «espace», de «de circulation, les espaces techniques et les espaces»;

5° par l'insertion, après la définition de «Projet clé en main», de la définition suivante :

«Projet de multilogements hautement préfabriqués : projet réalisé par un demandeur admissible au volet 3 du Programme, en collaboration avec un consortium sélectionné par la Société, intégrant un haut niveau de préfabrication, c'est-à-dire que la majorité des composants du bâtiment sont produits et assemblés en partie en usine avant d'être transportés et assemblés entre eux au chantier selon des méthodes normalisées et des processus optimisés pour une efficacité de production. On entend par «hautement préfabriqué» un système constructif intégré dont :

1. La majorité des composants sont produits et assemblés en partie en usine avant d'être transportés et assemblés entre eux au chantier selon des méthodes normalisées et des processus optimisés pour une efficacité de production;

2. Les composants préfabriqués (module volumétrique, murs en panneaux, noyau de cuisine, etc.) sont produits dans un environnement contrôlé et selon un procédé de fabrication standardisé;

3. Le concept optimise suivant un système qualité rigoureux. Les systèmes proposés doivent démontrer que le temps de chantier est réduit par la simplification des tâches à y effectuer et consistant principalement à des travaux d'assemblages, de raccordements et de finitions;

4. La répétition de composants préfabriqués standardisés permet la construction de différents bâtiments d'habitation;»;

6° par l'insertion, après la définition de «Société», de la définition suivante :

«Solution immobilière de référence (SIR) : modèle ou prototype de bâtiment hautement préfabriqué développé selon une approche BIM, basé sur des paramètres et exigences donnés et pouvant être facilement adapté aux besoins particuliers des organismes-demandeurs, aux contraintes du site/terrain d'implantation et aux exigences de la réglementation applicable à être implanté au Québec (à l'exception des régions nordiques, au nord du 55^e parallèle);»;

6. La section 2 de ce programme est modifiée :

1° par le remplacement, dans le premier alinéa, des deux dernières phrases par les suivantes :

«Au Québec, en 2021, 16 % des ménages, soit 595 690 d'entre eux, consacraient 30 % et plus de leur revenu pour se loger. Plus de 136 975 ménages (3,7 %) y consacraient même 60 % ou plus.¹»

2° dans le deuxième alinéa :

a) par le remplacement de «1,7 %» par «1,3 %» et de «2022» par «2023³»;

b) par l'insertion, après «confidentielle», de «au Québec»;

c) par le remplacement de «77 %» par «76 %»;

3° dans le quatrième alinéa :

a) par le remplacement de «2022» par «2023»;

b) par le remplacement de «5,1 %» par «7,4 %»;

c) par le remplacement de «2021» par «2022»;

d) par le remplacement de la quatrième note en bas de page par ce qui suit : «Direction de l'analyse et de la stratégie. Société d'habitation du Québec 2024.»;

4° par le remplacement, dans le cinquième alinéa, de «souhaite se doter» par «s'est doté»;

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

3 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Portail de l'information sur le marché de l'habitation.

5^o par le remplacement, au début du septième alinéa, de «Le présent Programme permettra» par «Pour sa part, le présent Programme permet»;

6^o par l'ajout, à la fin, des alinéas suivants :

«Initiative de multilogements hautement préfabriqués

Le gouvernement s'est engagé dans la Stratégie québécoise en habitation – Bâtir pour mieux se loger à soutenir le développement de systèmes constructifs préfabriqués, de modèles de bâtiments et de composantes modulaires afin d'accélérer la livraison d'habitations, de contrôler les coûts, de favoriser la qualité des constructions et d'augmenter la productivité dans l'industrie.

À cet effet, un premier appel à qualification de consortiums a été publié par la Société le 3 septembre 2024 pour structurer la réalisation de multilogements hautement préfabriqués destinés à des ménages à revenu faible ou modeste ainsi qu'à des personnes ayant des besoins particuliers en habitation. Les consortiums sélectionnés se verront confier, par la conclusion d'une entente cadre-collaborative, le mandat de développer des SIR standardisées hautement préfabriquées et adaptables pour la construction rapide de projets de logements hautement préfabriqués à l'échelle du Québec.

Par la suite, les SIR proposées par les consortiums feront l'objet d'un maillage avec des projets de demandeurs admissibles qui seront financés par la Société dans le cadre du volet 3 du présent programme. Les SIR seront adaptées aux besoins et aux caractéristiques de ces projets, au regard de leur implantation sur le site, de l'aménagement du terrain et de la réglementation municipale.

Le volet 3 du Programme s'inscrit dans la volonté de la Société de mettre en œuvre l'initiative de multilogements hautement préfabriqués. »

7. La section 3 de ce programme est modifiée :

1^o par l'ajout, après la deuxième puce du deuxième alinéa, de la puce suivante :

«—Rendre disponibles des logements avec ou sans services qui sont abordables, de taille et de qualité adéquates (sain, sécuritaire et inclusif) pour des ménages à revenu faible ou modeste et à des personnes ayant des besoins particuliers en habitation. »

2^o par le remplacement du troisième alinéa par le suivant :

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

— Volet 1 – Projets d'habitation réguliers pour des ménages à revenu faible ou modeste;

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

— Volet 3 – Initiative de multilogements hautement préfabriqués :

– Sous-volet 3.1 – Solutions immobilières de référence;

– Sous-volet 3.2 – Projets de multilogements hautement préfabriqués. »

8. La section 3.1 de ce programme est abrogée.

9. La section 3.2 de ce programme est abrogée.

10. Le titre de la section 4 de ce programme est modifié par le remplacement de «(Volets 1 et 2)» par «(Volets 1, 2 et 3)».

11. Ce programme est modifié par l'insertion, avant la section 5, de l'intitulé suivant :

«PARTIE II – DISPOSITIONS DES VOLETS 1 ET 2 : PROJETS D'HABITATION RÉGULIERS POUR DES MÉNAGES À REVENU FAIBLE OU MODESTE ET PROJETS D'HABITATION POUR DES PERSONNES AYANT DES BESOINS PARTICULIERS EN HABITATION »

12. Le titre de la section 5 de ce programme est modifié par la suppression de «(Volets 1 et 2)».

13. La section 5.1.1 de ce programme est modifiée :

1^o par l'ajout, à la fin du quatrième alinéa, des puces suivantes :

«— Avoir une attestation d'application d'un programme de francisation ou un certificat de francisation, si applicable;

— Ne pas être inscrit à la Liste des entreprises non conformes au processus de francisation établi par l'Office québécois de la langue française (OQLF). »

2^o par l'ajout, à la fin, de l'alinéa suivant :

«Pour être admissible et maintenir son admissibilité aux volets 1 et 2, tout demandeur doit s'engager à respecter le 3^e alinéa de la section 10.5 mentionnant qu'aucune discrimination contraire à la Charte des droits et libertés de la personne (chapitre C-12) ne sera faite dans

l'attribution d'un logement. Malgré l'article 20 de ladite Charte, aucune distinction, exclusion ou préférence fondée sur la confession religieuse ou l'absence de confession ne sera permise. ».

14. La section 5.2.1 de ce programme est remplacée par la suivante :

«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 propriété de façon perpétuelle du demandeur, sauf s'il s'agit d'un projet réalisé en mode clé en main, auquel cas, le demandeur devra en devenir propriétaire perpétuel lors de la signature de l'acte de vente par l'entrepreneur, après la réalisation du projet. Par ailleurs, le projet peut :

— Faire l'objet d'une emphytéose en faveur du demandeur pourvu que celle-ci soit pour une durée minimale de 50 ans;

— Être détenu en copropriété divisée;

— 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, fiducie, société de personnes 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 ou une pharmacie. Tout autre type de commerce devra être approuvé préalablement par la Société. Le cas échéant, elle doit en informer le Secrétariat du Conseil du trésor.

Nonobstant ce qui précède, la Société peut accepter une partie non résidentielle qui dépasse 30 % de la superficie d'un projet jusqu'à un maximum de 50 % de celle-ci. Le cas échéant, une autorisation du Conseil du trésor est requise.

— Des espaces communs pour les projets visant des personnes âgées en légère perte d'autonomie, des étudiants, des personnes ayant des besoins particuliers en habitation ou des maisons de chambres. Nonobstant ce qui précède, des espaces de rangement individuels dans un local commun sont permis pour tous les types de clientèle. De plus, une buanderie communautaire doit être aménagée lorsqu'il y a des chambres ou des studios ou des logements qui ne disposent pas de l'espace pour un ensemble laveuse-sécheuse.

Plus spécifiquement, dans le cadre du volet 2, l'acceptation finale du projet est conditionnelle à :

— Une garantie de financement des services offerts aux personnes ayant des besoins particuliers en habitation par un ministère ou un 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;

— La transmission à la Société d'un avis positif sur le projet par le ministère ou l'organisme gouvernemental concerné par la clientèle visée par celui-ci.

Un projet du volet 2 peut également prévoir des unités de répit, pourvu que cela soit accessoire au projet, c'est-à-dire moins de 25 % de l'ensemble des logements réalisés. ».

15. La section 5.2.2 de ce programme est modifiée :

1^o par l'insertion, après la deuxième puce, de la puce suivante :

« — Est détenu en copropriété indivise; »;

2^o par le remplacement, dans la quatrième puce, de « visée par les décrets 1850-2022 du 14 décembre 2022 ou 1541-2022 du 17 août 2022 » par « dans le cadre de toute entente conclue entre un ministère ou un organisme du gouvernement du Québec et un tiers pour la réalisation de logements abordables d'habitation, à l'exception de l'aide financière découlant d'une entente entre la Société canadienne d'hypothèques et de logement et le gouvernement du Québec concernant l'initiative pour la création rapide de logements ».

16. La section 5.3 de ce programme est modifiée :

1^o par le remplacement, dans le premier alinéa, de « du Programme » par « des Volets 1 et 2 »;

2^o par le remplacement du troisième alinéa par le suivant :

« Les seuils de revenus maximaux admissibles sont établis annuellement en fonction du plus haut revenu total médian des ménages locataires d'un logement non subventionné constitué d'une personne (selon les données du recensement de Statistique Canada²) de chacun des secteurs géographiques établis par la Société aux fins du

présent programme³, majoré de 25 %. Ceux-ci sont projetés pour l'année en cours en fonction de la majoration de la limite supérieure du cinquième décile du revenu total ajusté au Québec⁴. Pour établir les seuils de revenus maximaux des autres tailles de ménages, la valeur du revenu modeste multiplié par la racine carrée du nombre de personnes constituant le ménage est utilisée. ».

17. La section 6.1.1 de ce programme est modifiée :

1^o par l'ajout, à la fin du titre, de « pour des ménages à revenu faible ou modeste »;

2^o par l'insertion, dans le premier alinéa et après « à la suite d'un appel de projets », de « spécifique pour le volet 1, »

18. La section 6.2 de ce programme est modifiée :

1^o par la suppression, dans le titre, de « (Volets 1 et 2) »;

2^o par l'ajout, à la fin de la troisième puce du premier alinéa, de « et la qualité du site »;

3^o par le remplacement, dans la sixième puce du premier alinéa, de « Le réalisme » par « La qualité »;

4^o par l'insertion, après la sixième puce du premier alinéa, de la puce suivante :

« Le degré d'avancement du projet et le potentiel de réalisation du projet dans les délais prescrits; »;

5^o par la suppression des quatrième, cinquième, sixième et septième alinéas.

19. Ce programme est modifié par l'insertion, après la section 6.2, de la section suivante :

« 6.3. Sélection des projets

6.3.1 Volet 1 – Projets d'habitation réguliers pour des ménages à revenu faible ou modeste

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, conformément à la section 4, ceux répondant le mieux aux critères d'évaluation.

³ RMR de Montréal, RMR de Québec, RMR de Gatineau, RMR de Sherbrooke, RMR de Saguenay, RMR de Trois-Rivières, RMR de Drummondville, AR régulières, AR spéciales, RA 14 et 15 les Municipalités rurales et les municipalités hors-marché.

⁴ Statistique Canada. Tableau 11-10-0193-01 Limite supérieure du revenu, part du revenu et revenu moyen du revenu ajusté du marché, total et après impôt, selon le décile de revenu

² Pour les données du présent cadre normatif, ce sont les données du recensement de 2021 de Statistique Canada (commande spéciale SHQ, CO-2293, tableau 9) qui ont été utilisées.

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 non-sélection de la Société.

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

La sélection des projets se fait 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 non-sélection de la Société.»

20. Le titre de la section 7 de ce programme est modifiée par la suppression de «(volets 1 et 2)».

21. La section 7.1.1 de ce programme est modifiée :

1^o par l'insertion, après la quatrième puce du premier alinéa, des puces suivantes :

«—Les dépenses liées à la décontamination du terrain et du bâtiment jusqu'à un montant correspondant à la différence entre le prix d'acquisition de l'immeuble et la valeur marchande de l'immeuble après décontamination sont également admissibles aux fins du calcul du coût total du projet, mais ne peuvent en aucun cas être subventionnées;

—Les dépenses liées à la démolition d'un bâtiment si l'usage le meilleur et le plus profitable de l'immeuble (usage procurant la valeur la plus élevée à l'immeuble) est à titre de terrain vacant à redévelopper jusqu'à un montant correspondant à la différence entre le prix d'acquisition de l'immeuble et la valeur marchande de l'immeuble après la démolition;».

2^o par l'insertion, après le premier alinéa, de l'alinéa suivant :

«Dans le cas où ce n'est pas l'ensemble de la superficie d'un immeuble qui est visée par des logements abordables et les parties résidentielles qui y sont reliées, alors les coûts admissibles devront être calculés au prorata de la superficie dédiée aux logements abordables.»

22. La section 7.1.2 de ce programme est modifiée par la suppression de la quatrième puce.

23. La section 7.2 de ce programme est modifiée :

1^o par l'insertion, dans le premier alinéa et après «logement», de «abordable»;

2^o par l'insertion, à la figure 1 et après «logement», de «abordable»;

3^o par l'insertion, dans le deuxième alinéa et après «par logement», de «abordable»;

4^o par le remplacement, dans le cinquième alinéa, de «programme» par «Programme»;

5^o par le remplacement, dans le huitième alinéa, de «Enfin, la Société se réserve le droit» par «La Société se réserve aussi le droit»;

6^o par la suppression de la dernière phrase du huitième alinéa;

7^o par l'ajout, à la fin, de l'alinéa suivant :

«Si le projet est réalisé par tout autre personne, fiduciaire, société de personnes ou groupement de personnes, il peut atteindre un TRI maximal de 10%. La Société se réserve également le droit de diminuer la subvention de base afin que le TRI maximal de 10% ne soit pas dépassé.»

24. La section 7.3.1 de ce programme est modifiée par l'insertion, dans le deuxième alinéa et après «logement» de «abordable».

25. La section 7.3.2 de ce programme est modifiée par le remplacement du quatrième alinéa par le suivant :

« Cette subvention couvre le surcoût lié à la conception et à l'intégration d'une ou de plusieurs mesures environnementales d'un projet, jusqu'à un maximum d'un montant équivalent à 15 % de la subvention de base de la Société. ».

26. La section 7.3.5 de ce programme est modifiée :

1^o par le remplacement, dans le troisième alinéa, de « la cliente de l'évaluateur agréé produisant le rapport d'évaluation et le rapport » par « le destinataire du rapport d'évaluation et celui-ci »;

2^o par l'insertion, dans le quatrième alinéa et après « d'un projet », de « multiplié par le rapport entre la superficie dédiée aux logements abordables et aux parties résidentielles qui y sont reliées et la superficie totale du projet »;

3^o par le remplacement de la figure 2^o par la suivante :

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

Portion du prix du terrain dépassant 15 % du coût total du projet	÷	2	÷	140	x	% de la superficie dédiée aux logements abordables et aux parties résidentielles reliées à ceux-ci sur la superficie totale du projet.
---	---	---	---	-----	---	---

27. Le Tableau 3 de la section 7.4 de ce programme est modifié :

1^o par l'ajout, dans la case du 1^{er} versement du Mode de réalisation Régulier et après « 10 % à la signature de la convention de réalisation et d'exploitation », de « et après la signature et la publication de l'hypothèque immobilière en faveur de la Société »;

2^o par le remplacement, dans la case du 3^e versement du Mode de réalisation Régulier, de « complétés » par « réalisés »;

3^o par le remplacement, dans la case du 4^e versement du Mode de réalisation Régulier, de « complétés » par « réalisés »;

4^o par l'insertion, dans la case du 2^e versement du Mode de réalisation clé en main et après « après l'acceptation par le demandeur du », de « certificat d'achèvement substantiel (lors d'une livraison partielle) ou du »;

5^o par la suppression, dans la case du 2^e versement du Mode de réalisation clé en main et après « entrepreneur », de « immobilier ».

28. La section 7.5.1 est modifiée par le remplacement, dans le deuxième alinéa, de « complétés » par « réalisés ».

29. La section 7.6 de ce programme est modifiée par le remplacement de « Programme » par « Volets 1 et 2 »;

30. La section 7.8 de ce programme est modifiée par l'ajout, à la fin du sixième alinéa, de la phrase suivante :

« De plus, lorsque l'immeuble sur lequel le projet sera réalisé a été acquis auprès d'un ministère, d'un organisme gouvernemental (fédéral et provincial), d'une société d'État ou d'une entité municipale à un coût inférieur à sa juste valeur marchande, la différence entre celle-ci et le coût d'acquisition réel de l'immeuble est considérée comme une contribution publique aux fins du calcul du cumul des aides financières publiques. ».

31. Le titre de la section 9 de ce programme est modifié par la suppression de « (volets 1 et 2) ».

32. La section 9.1 de ce programme est remplacée par la suivante :

« Les projets de construction doivent être conformes au Code de construction (RLRQ, chapitre B-1.1, r. 2) ou, pour ceux qui sont exemptés de s'y conformer, aux normes de construction adoptées par la 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, la licence de cet entrepreneur ne doit pas être restreinte aux fins de l'obtention d'un contrat public et cet entrepreneur ne doit pas être inscrit au RENA ni accorder de sous-traitance à une entreprise dont la licence est restreinte ou qui est inscrite au RENA. ».

33. La section 9.2 de ce programme est modifiée par le remplacement du paragraphe 2^o du deuxième alinéa par le suivant :

«2. Les bâtiments du projet respectent minimalement les exigences techniques du programme Novoclimat, ou de tout programme le remplaçant, et obtiennent l'homologation pour ceux qui y sont admissibles⁵, sauf ceux visant les personnes victimes de violence;».

34. Le titre de la section 10 de ce programme est modifié par la suppression de «(volets 1 et 2)».

35. La section 10.1 de ce programme est modifiée :

«1^o par le remplacement du troisième alinéa par le suivant :

«Nonobstant ce qui précède, dans le cas d'un engagement d'une durée de 35 ans, si :

—le demandeur a fait des démarches raisonnables afin d'optimiser le montage financier de son projet et de compléter son financement avec les différentes sources de financement disponibles et que celui-ci n'est toujours pas viable, c'est-à-dire qu'il n'a pas les ressources financières suffisantes (financement et revenus d'exploitation) pour couvrir l'ensemble des dépenses actuelles et futures du projet (coûts de réalisation et dépenses d'exploitation, incluant une contribution à la réserve générale ou au fonds de prévoyance);

—le projet est viable financièrement sur une période de 10 ans, mais manque de rentabilité financière à court terme, c'est-à-dire que des pertes financières peuvent être constatées au cours des cinq premières années d'exploitation, et;

—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 Société⁶, soit 4 %;

5 S'il n'y a pas d'entrepreneurs certifiés Novoclimat dans la région où le projet sera construit ou s'il s'agit d'un projet hautement préfabriqué, l'alternative suivante peut être autorisée par la Société : la performance énergétique prévue (consommation et coûts) du bâtiment doit être supérieure d'au moins 10 % à celle d'un bâtiment identique qui respecterait les exigences minimales applicables du Code de construction du Québec (chapitres I ou I.1, selon la taille du bâtiment proposé). Le demandeur doit fournir un rapport de simulation énergétique produit durant la phase de conception des plans et devis qui démontre la performance énergétique prévue du bâtiment et l'atteinte minimale de la cible de 10 %;

6 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.

les loyers fixés durant ses cinq premières années d'exploitation peuvent être majorés d'un maximum ne dépassant pas la formule suivante pour assurer la viabilité du projet : »;

2^o par l'ajout, avant le quatrième alinéa, de l'alinéa suivant :

«Si le taux d'intérêt du prêt hypothécaire est inférieur au taux d'intérêt estimé sur 35 ans (4 %), la Société peut aussi autoriser que les loyers soient majorés selon cette formule. Toutefois, dans ce cas, un maximum de 20 % des logements sur l'ensemble des logements réalisés dans le cadre du Programme pourra bénéficier d'une majoration de loyer autorisée par la Société. Les autres critères prévus à l'alinéa précédent s'appliquent. ».

36. La section 10.3 de ce programme est modifiée :

1^o par le remplacement du titre de la section par le suivant : «Hypothèque»;

2^o par l'ajout, à la fin, de : «Elle doit être de premier (1^{er}) ou de deuxième (2^e) rang, selon le cas. ».

37. La section 10.5 de ce programme est modifiée par l'ajout, à la fin, de l'alinéa suivant :

«Le demandeur devra s'assurer qu'aucune discrimination contraire à la Charte des droits et libertés de la personne (chapitre C-12) ne sera faite dans l'attribution d'un logement. Malgré l'article 20 de ladite Charte, aucune distinction, exclusion ou préférence fondée sur la confession religieuse ou l'absence de confession ne sera permise. »

38. La section 11 de ce programme est modifiée :

1^o par la suppression dans le titre de «(volets 1 et 2)»;

2^o par le remplacement dans le Tableau 4 de «13» par «15».

39. Le titre de la section 12 de ce programme est modifié par la suppression de «(volets 1 et 2)».

40. Ce programme est modifié par l'insertion, après la section 12, de la partie suivante :

« PARTIE III – DISPOSITIONS DU VOLET 3 : INITIATIVE DE MULTILOGEMENTS HAUTEMENT PRÉFABRIQUÉS

13. Sous-volet 3.1 – Solutions immobilières de référence (SIR)

13.1 Admissibilité

13.1.1 Admissibilité des consortiums

Pour être admissible un consortium doit être formé :

- D'un manufacturier-construteur;
- D'un entrepreneur général;
- D'au moins une firme d'architecture;
- D'au moins une firme de génie-conseils.

Chaque membre du consortium doit posséder les qualifications, les autorisations, les permis, les licences, les enregistrements, les certificats, les accréditations et les attestations nécessaires pour réaliser les activités sous sa responsabilité.

Les consortiums doivent également répondre aux exigences suivantes :

— Transmettre à la Société une attestation valide de Revenu Québec;

— Être autorisé à contracter par l'Autorité des marchés publics (autorisation délivrée par l'Autorité des marchés financiers si celle-ci a été émise avant le 25 janvier 2019) s'il exécute des travaux de construction ou rend des services pour une valeur égale ou supérieure au seuil déterminé par le gouvernement ou démontrer qu'au moment de déposer sa candidature, il a entrepris les démarches requises auprès de l'Autorité des marchés publics afin d'être autorisé à contracter. Une copie de l'autorisation ou de la preuve des démarches entamées doit être jointe par le candidat à sa candidature;

— Avoir une attestation d'application d'un programme de francisation ou un certificat de francisation, si applicable;

— Ne pas être inscrit à la Liste des entreprises non conformes au processus de francisation établi par l'Office québécois de la langue française (OQLF);

— Ne pas avoir été condamné 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 inscrit 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.

Si un consortium n'est pas constitué en société en nom collectif, en société en commandite ou en société par actions, les exigences ci-dessus s'appliquent à chacun de ses membres.

13.1.2 Consortium non admissible

Un demandeur n'est pas admissible au sous-volet 3.1 s'il :

- est une personne physique;
- a fait l'objet d'une évaluation de rendement insatisfaisant de la part de la Société, d'une résiliation de contrat avec la Société en raison de son défaut d'en respecter les conditions ou avoir omis de donner suite à une soumission ou un contrat avec la Société.

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

13.2 Sélection des consortiums

Chaque dossier de candidature soumis est analysé et évalué par la Société à partir des critères suivants :

- Respect des critères d'admissibilité;
- Compréhension du mandat et approche conceptuelle proposée;
- Expertise et compétence en conception et en construction;
- Organisation du consortium et capacité de réalisation;
- Capacité à livrer la qualité attendue.

Le nombre de consortiums sélectionnés dépendra des besoins de la Société dans un objectif de stimuler le développement de l'industrie du logement préfabriqué.

13.3 Entente cadre-collaborative et développement d'une SIR

13.3.1 Entente cadre-collaborative

Une entente-cadre collaborative doit être conclue entre la Société et les consortiums sélectionnés. Celle-ci définit les droits et les obligations des consortiums sélectionnés et de la Société.

Elle prévoit notamment :

—Le développement d'une SIR et l'approbation de celle-ci par la Société;

—Les modalités financières et administratives, telles que les conditions de versement de l'aide financière octroyée en vertu du présent sous-volet;

—Les cas de défaut du consortium et les recours de la Société;

—Le maillage par la Société des consortiums et leur SIR à des projets de demandeurs admissibles sélectionnés dans le cadre du volet 3.2 du Programme;

—La signature des contrats en conception-construction entre les consortiums et chacun des demandeurs admissibles sélectionnés dans le cadre du volet 3.2 du Programme et leur exécution;

—La rétroaction et l'amélioration continue conformément à l'entente-cadre collaborative;

—Le dépôt d'un rapport et d'un bilan final à la suite de la réalisation des projets.

13.3.2 Développement d'une SIR

Les consortiums sélectionnés et ayant signé une entente-cadre collaborative avec la Société devront développer une SIR qui pourra être adaptée facilement aux caractéristiques des projets soumis dans le cadre du sous-volet 3.2 du présent Programme.

La SIR devra être réalisée en utilisant une approche BIM. Elle devra principalement permettre de définir :

—Le design général du bâtiment, les aires de circulation, les aménagements intérieurs, le système structural, les matériaux et assemblages composant les fondations, les murs extérieurs, les toitures, la composition des cloisons et planchers, les types de balcons et de portes et fenêtres, les équipements mécanique-électricité-plomberie et les possibilités de revêtements et de mobilier intégré;

—Les paramètres de flexibilité telle que les différentes configurations, les aménagements, les dimensions et les options de finition;

—Des prix et des échéanciers de référence.

De plus, elle devra :

—Être conforme aux exigences fonctionnelles et techniques établies par la Société;

—Respecter le cadre budgétaire établi par la Société.

Une maquette numérique 3D (BIM) permettant la construction de la partie hors-sol du bâtiment devra être livrée à l'issue du développement d'une SIR. La maquette devra contenir les informations de chacune des disciplines (architecture, structure, mécanique-électricité-plomberie).

13.4 Aide financière

13.4.1 Subvention

Un consortium sélectionné et ayant signé une entente-cadre collaborative avec la Société est admissible à une aide financière de la Société pour le développement de la SIR.

L'aide financière qui est octroyée par la Société prend la forme d'une subvention d'un montant forfaitaire de 200 000 \$.

13.4.2 Versement

La subvention de la Société est versée aux consortiums en deux versements à la suite de la signature de l'entente cadre-collaborative prévue à la section 13.3.1. Un premier versement est effectué à 50 % de l'avancement de la SIR et le solde lorsque celle-ci est complétée, à la satisfaction de la Société.

13.5 Reddition de comptes

Le consortium doit fournir, un rapport final dans une forme à déterminer par la Société. Ce rapport devra préciser :

—Les résultats obtenus en ce qui a trait à la SIR (comprenant la maquette BIM, le cahier des charges ou le devis de construction de référence), l'échéancier de réalisation, les coûts unitaires hors-sol;

—La justification de l'utilisation de l'aide financière accordée aux fins pour lesquelles elle a été versée. À cette fin, des pièces justificatives supplémentaires peuvent être exigées (copies de factures accompagnées des preuves de paiement, les feuilles de temps des employés avec le taux horaire).

14. Sous-volet 3.2 – Projets de multilogements hautement préfabriqués

14.1 Admissibilité

14.1.1 Admissibilité des demandeurs

14.1.1.1 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);

— Avoir une attestation d'application d'un programme de francisation ou un certificat de francisation, si applicable;

— Ne pas être inscrit à la Liste des entreprises non conformes au processus de francisation établi par l'Office québécois de la langue française (OQLF).

Ne pas être une personne liée au sens de la Loi sur les impôts (chapitre I-3) à une personne ne répondant pas à l'une des conditions ci-dessus.

Pour être admissible et maintenir son admissibilité au sous-volet 3.2, tout demandeur doit s'engager à respecter le 3^e alinéa de la section 14.6.5 mentionnant qu'aucune discrimination contraire à la Charte des droits et libertés de la personne (chapitre C-12) ne sera faite dans l'attribution d'un logement. Malgré l'article 20 de ladite Charte, aucune distinction, exclusion ou préférence fondée sur la confession religieuse ou l'absence de confession ne sera permise.

14.1.1.2 Demandeur non admissible

Un demandeur n'est pas admissible au sous-volet 3.2 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.

14.1.2 Admissibilité des projets

14.1.2.1 Projet admissible

Pour être admissible, le projet doit :

— Viser la réalisation des objectifs du Programme par la construction d'un projet de multilogements hautement préfabriqués selon une approche BIM;

— Être réalisé dans un immeuble, propriété de façon perpétuelle du demandeur. Toutefois, un projet réalisé sur un immeuble qui fait l'objet d'une emphytéose en faveur du demandeur est également considéré comme admissible pourvu que celle-ci soit pour une durée minimale de 50 ans;

— 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);

— Respecter les superficies minimales des logements indiquées au tableau 5;

— S’adresser à une ou plusieurs des clientèles visées à la section 14.1.3.

Tableau 5
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 des espaces communs pour les projets visant des personnes âgées en légère perte d’autonomie, des étudiants, des personnes ayant des besoins particuliers en habitation ou des maisons de chambres. Nonobstant ce qui précède, des espaces de rangement individuels dans un local commun sont permis pour tous les types de clientèle. De plus, une buanderie communautaire doit être aménagée lorsqu’il y a des chambres ou des studios ou des logements qui ne disposent pas de l’espace pour un ensemble laveuse-sécheuse.

Plus spécifiquement, l’acceptation finale des projets visant des personnes ayant des besoins particuliers en habitation est conditionnelle à :

— Une garantie de financement des services offerts aux personnes ayant des besoins particuliers en habitation par un ministère ou un 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;

— La transmission à la Société d’un avis positif sur le projet par le ministère ou l’organisme gouvernemental concerné par la clientèle visée par celui-ci.

Un projet visant des personnes ayant des besoins particuliers en habitation peut également prévoir des unités de répit, pourvu que cela soit accessoire au projet, c’est-à-dire moins de 25 % de l’ensemble des logements réalisés.

14.1.2.2 Projet non admissible

Est inadmissible le projet réalisé sur un immeuble qui :

— Est situé sur une réserve indienne ou au-delà du 55^e parallèle;

— 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 l’objet d’une copropriété divisée ou indivise;

— 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, dans le cadre de toute entente conclue entre un ministère ou un organisme du gouvernement du Québec et un tiers pour la réalisation de logements abordables d’habitation, à l’exception de l’aide financière découlant d’une entente entre la Société canadienne d’hypothèques et de logement et le gouvernement du Québec concernant l’initiative pour la création rapide de logements;

— 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.

14.1.3 Admissibilité des ménages et des clientèles

Pour être admissible à la location d’un logement réalisé dans le cadre du sous-volet 3.2 du Programme, un ménage doit correspondre à l’une des clientèles ciblées 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 en fonction du plus haut revenu total médian des ménages locataires d'un logement non subventionné constitué d'une personne (selon les données du recensement de Statistique Canada⁷) de chacun des secteurs géographiques établis par la Société aux fins du présent Programme⁸, majoré de 25%. Ceux-ci-ci sont projetés pour l'année en cours en fonction de la majoration de la limite supérieure du cinquième décile du revenu total ajusté au Québec⁹. Pour établir les seuils de revenus maximaux des autres tailles de ménages, la valeur du revenu modeste multiplié par la racine carrée du nombre de personnes constituant le ménage est utilisée.

Le revenu d'un ménage correspond à la somme du revenu total calculé en application de la partie I de la Loi sur les impôts, gagné par chacune des personnes qui le composent au cours de l'année civile qui précède la date de dépôt de la demande, augmenté de la partie du montant reçu par un membre du ménage à titre de pension alimentaire pour enfant qui excède 500 \$ par mois par enfant.

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.

14.2 Demande d'aide financière

14.2.1 Présentation d'une demande

La présentation des demandes se fait à la suite d'un appel de projets lancé par la Société, spécifiquement pour ce sous-volet, en fonction des disponibilités budgétaires, à une période déterminée par elle.

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).

L'appel de projets peut également préciser certains critères d'admissibilité à respecter, notamment les demandeurs admissibles, le nombre minimal ou maximal de logements, le nombre d'étages, les typologies des logements, les caractéristiques du bâtiment, les espaces communs, les éléments techniques liés à la mobilité et la clientèle visée.

14.2.2 Analyse des demandes

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 volet, le respect des caractéristiques des projets précisées dans l'appel de projets;

— 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 réalisé¹⁰ et la qualité du site;

— La qualité du projet;

— La qualité du montage financier du projet (budget de réalisation et budget d'exploitation);

— L'appréciation du projet par le ministère ou l'organisme gouvernemental concerné par la clientèle ciblée par le projet, pour les projets visant des personnes ayant des besoins particuliers en habitation;

— Le potentiel de réalisation du projet dans les délais prescrits;

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

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.

7 Pour les données du présent cadre normatif, ce sont les données du recensement de 2021 de Statistique Canada (commande spéciale SHQ, CO-2293, tableau 9) qui ont été utilisées.

8 RMR de Montréal, RMR de Québec, RMR de Gatineau, RMR de Sherbrooke, RMR de Saguenay, RMR de Trois-Rivières, RMR de Drummondville, AR régulières, AR spéciales, RA 14 et 15 les Municipalités rurales et les Municipalités hors-marché.

9 Statistique Canada. Tableau 11 -10 -0193 -01 Limite supérieure du revenu, part du revenu et revenu moyen du revenu ajusté du marché, total et après impôt, selon le décile de revenu.

10 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.

Elle peut également surseoir à l'étude de la demande jusqu'à ce que le demandeur lui ait fourni ces renseignements ou pièces justificatives.

14.2.3 Sélection des projets et maillage avec un consortium

Après l'analyse de l'ensemble des projets déposés dans le cadre l'appel de projets, la Société sélectionne ceux répondant le mieux aux critères d'évaluation.

Le demandeur, dont le projet est admissible et sélectionné, reçoit une lettre de sélection de la Société.

Par la suite, la Société effectue un maillage de chacun des projets sélectionnés avec un consortium et sa SIR. Ce processus de maillage sera réalisé par la Société qui s'assurera d'un traitement équitable des demandeurs et des consortiums sélectionnés. Les SIR qui correspondent le mieux aux besoins des projets seront jumelés à ceux-ci dans un souci d'optimiser les échéanciers et les coûts de réalisation des projets.

Une lettre de confirmation du maillage sera transmise par la Société afin d'officialiser le maillage réalisé entre le consortium et le projet du demandeur.

Le maillage devra être accepté par le demandeur ainsi que par le consortium concerné. Une lettre d'engagement entre le consortium et le demandeur officialisera l'acceptation du maillage et devra être transmise à la Société. Par la suite, un contrat de conception-construction devra être conclu entre le demandeur admissible et le consortium sélectionné pour la réalisation du projet comme prévu à la section 14.5.3.

14.3 Aide financière

14.3.1 Admissibilité des coûts aux fins du calcul du coût total d'un projet

14.3.1.1 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) et du suivi des travaux;

— Les dépenses liées à l'adaptation de la SIR par les consortiums pour son implantation selon les conditions du site, les besoins spécifiques du projet et du suivi des travaux en usine et en chantier par les professionnels;

— 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).

Dans le cas où ce n'est pas l'ensemble de la superficie d'un immeuble qui est visée par des logements abordables et les parties résidentielles qui y sont reliées, alors les coûts admissibles devront être calculés au prorata de la superficie dédiée aux logements abordables.

Les services destinés aux locataires ne sont pas financés par le sous-volet 3.2. 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.

14.3.1.2 Coûts non admissibles

Les coûts suivants ne sont pas admissibles :

— Les coûts liés au développement de la SIR;

— 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;

— L'acquisition de mobilier standard pour les espaces communs;

— Les dépenses liées à la décontamination du terrain et du bâtiment;

— Les dépenses liées à la démolition d'un 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.

14.3.2 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 abordable, 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 4
Calcul de la subvention de base

Montant admissible par logement abordable	X	Facteur de pondération municipal	X	Taux de subvention applicable	=	Subvention de base
---	---	----------------------------------	---	-------------------------------	---	--------------------

Le montant admissible par logement abordable 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 les 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 6) 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 14.6.1.

Tableau 6
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 %

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 14.3.7 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.

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 14.3.7 ainsi que les règles de cumul des aides financières publiques prévues à la section 14.3.8.

Si le projet est réalisé par tout autre personne, fiduciaire, société de personnes ou groupement de personnes, il peut atteindre un TRI maximal de 10 %. La Société se réserve également le droit de diminuer la subvention de base afin que le TRI maximal de 10 % ne soit pas dépassé.

14.3.3 Subventions additionnelles

14.3.3.1 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 abordable, 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 sous-volet 3.2. 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 14.3.7 ainsi que les règles de cumul des aides financières publiques prévues à la section 14.3.8 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 %.

14.3.3.2 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 14.5.2.

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 l'intégration d'une ou de plusieurs mesures environnementales d'un 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 sous-volet 3.2. 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 14.3.7 ainsi que les règles de cumul des aides financières publiques prévues à la section 14.3.8 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 %.

14.3.3.3 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, 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 le destinataire du rapport d'évaluation et celui-ci 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, multiplié par le rapport entre la

superficie dédiée aux logements abordables et aux parties résidentielles qui y sont reliées et la superficie totale du projet, selon la formule suivante :

Figure 5
Calcul de la subvention additionnelle pour la réalisation d'un projet lorsque le prix d'acquisition d'un terrain est élevé

$$\begin{array}{l} \text{Portion du prix} \\ \text{du terrain} \\ \text{dépassant 15\%} \\ \text{du coût total} \\ \text{du projet} \end{array} \div 2 \div 140 \times \begin{array}{l} \% \text{ de la superficie} \\ \text{dédiée aux logements} \\ \text{abordables et aux parties} \\ \text{résidentielles reliées à} \\ \text{ceux-ci sur la superficie} \\ \text{totale du projet} \end{array}$$

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 sous-volet 3.2. 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 14.3.7 ainsi que les règles de cumul des aides financières publiques prévues à la section 14.3.8 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 %.

14.3.4 Versement

La subvention totale de la Société, incluant la subvention de base prévue à la section 14.3.2 et les subventions additionnelles prévues à la section 14.3.3, le cas échéant, sont versées par la Société au demandeur selon les modalités suivantes :

Tableau 7
Versement de la subvention

Versement	Subvention
1 ^{er} versement	10 % à la signature de la convention de réalisation et d'exploitation et après la signature et la publication de l'hypothèque immobilière en faveur de la Société;
2 ^e versement	40 % lorsque les travaux débutent en usine;
3 ^e versement	25 % lors de la livraison de la totalité des systèmes hautement préfabriqués sur le chantier;

Versement	Subvention
4 ^e versement	20 % lorsque 100 % des travaux sont réalisés, 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.

14.3.5 Contributions aux projets

14.3.5.1 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 (terrain non contaminé et sans bâtiment existant), les travaux civils doivent

avoir été réalisés (aqueduc, pluvial et sanitaire) jusqu'au terrain ou doivent l'être, aux frais de la municipalité, avant le début de la construction.

Si le projet reçoit une contribution privée, autre que la contribution du demandeur prévue à la section 14.3.5.2, 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.

14.3.5.2 Contribution du demandeur

Une contribution minimale de 20 % du coût total du projet est exigée de la part du demandeur.

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 %.

14.3.6 Programme complémentaire des municipalités

Toute municipalité peut préparer et adopter par règlement un programme complémentaire au présent sous-volet 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.

14.3.7 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 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 14.3.8 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 %.

14.3.8 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 14.3.5.2, 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, fiduciaire, 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. De plus, lorsque l'immeuble sur lequel le projet sera réalisé a été acquis auprès d'un ministère, d'un organisme gouvernemental (fédéral et provincial), d'une société d'État ou d'une entité municipale à un coût inférieur à sa juste valeur marchande, la différence entre celle-ci et le coût d'acquisition réel de l'immeuble est considérée comme une contribution publique aux fins du calcul du cumul des aides financières publiques.

14.4 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. 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*, *l* 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 (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 post-secondaires, en tant qu'organismes assujettis à la Loi sur les contrats des organismes publics (chapitre C-65.1) de demander une dérogation, à l'autorité compétente en la matière, de recourir à la procédure d'appel d'offres public;

—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 14.5.4 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 14.7 du Programme;

—L’obligation de se conformer en tout point au cadre normatif du Programme.

14.5 Exigences à la réalisation d’un projet

14.5.1 Conformité des travaux

Les projets de construction doivent être conformes au Code de construction (chapitre B-1.1, r. 2) ou, pour ceux qui sont exemptés de s’y conformer, aux normes de construction adoptées par la 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, la licence de cet entrepreneur ne doit pas être restreinte aux fins de l’obtention d’un contrat public, et cet entrepreneur ne doit pas être inscrit au RENA ni accorder de sous-traitance à une entreprise dont la licence est restreinte ou qui est inscrite au RENA.

14.5.2 Exigences techniques

Les travaux pour chaque projet doivent répondre aux exigences techniques du Cahier des charges de construction particulier établi entre l’organisme et le consortium, en plus de celles présentées dans le Guide des exigences et bonnes pratiques de réalisation du Programme préparé par la Société, lequel est rendu public sur son site Internet. Ces exigences techniques doivent être considérées pour le développement des SIR. Elles concernent notamment les aménagements, les systèmes et les matériaux à utiliser.

De plus, trois exigences techniques sont obligatoires pour tous les projets, soient 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 minimalement les exigences techniques du programme Novoclimat, ou de tout programme le remplaçant, et obtiennent l’homologation pour ceux qui y sont admissibles¹¹, 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)¹².

14.5.3 Contrat

Le mode de réalisation conception construction est applicable et consiste à confier à une entreprise ou à un groupement d’entreprises la préparation des plans et devis et la construction du multilogements hautement préfabriqué, ainsi que son intégration sur le site. À cette fin, un contrat conception construction (CC) de gré à gré est prévu entre le demandeur et le consortium.

Les prix et les échéanciers établis lors de l’approbation de la solution immobilière de référence (SIR) de chaque consortium serviront de base aux échanges entre la Société, à titre de facilitateur, le consortium et le demandeur afin d’établir pour le projet :

—les adaptations à apporter à la solution immobilière de référence;

—le prix de la proposition ventilée, c’est-à-dire les coûts d’adaptation de la SIR aux spécificités du terrain et aux besoins des demandeurs et de construction, et ce, pour les adaptations à la SIR et tous les autres travaux requis;

—l’échéancier du projet;

—les mesures d’atténuation des risques pour les parties; et

—les mesures d’optimisation budgétaires envisagées.

11 Si un bâtiment n’est pas admissible au programme Novoclimat ou s’il n’y a pas d’entrepreneurs certifiés Novoclimat dans la région où il sera construit, l’alternative suivante peut être autorisée par la Société : la performance énergétique prévue (consommation et coûts) du bâtiment doit être supérieure d’au moins 10% à celle d’un bâtiment identique qui respecterait les exigences minimales applicables du Code de construction du Québec (chapitre I ou I.1, selon la taille du bâtiment proposé). Le demandeur doit fournir un rapport de simulation énergétique produit durant la phase de conception des plans et devis qui démontre la performance énergétique prévue du bâtiment et l’atteinte minimale de la cible de 10%;

12 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.

Le modèle de contrat CC pourra être ajusté par le consortium participant et le demandeur admissible concerné pour refléter les modalités commerciales convenues à l'étape du maillage, pour autant que les modalités de l'entente-cadre intervenue entre la Société et le consortium participant tel que mentionné à la section 13.3.1 soit respectées.

Le demandeur qui est un office d'habitation, en tant qu'organisme assujéti à la Loi sur les cités et villes ou le demandeur qui est un établissement d'enseignement postsecondaire, en tant qu'organisme assujéti à la Loi sur les contrats des organismes publics (chapitre C-65.1), devra demander une dérogation à l'autorité compétente en la matière afin de pouvoir signer un contrat de conception construction de gré à gré avec le consortium avec lequel il aura été maillé par la Société.

Les autres demandeurs, soit une coopérative, un organisme à but non lucratif et tout autre personne, fiducie, société de personnes 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 et pourront signer un contrat de conception-construction de gré à gré avec le consortium avec lequel ils auront été maillés par la Société.

Aussi, au plus tard dans les 12 mois suivants la réception de la lettre de sélection, le demandeur devra avoir conclu le contrat de conception construction avec le consortium avec lequel il aura été maillé par la Société comme prévu à la section 14.2.3 pour maintenir son admissibilité au programme.

14.5.4 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.

14.6 Exigences à l'exploitation d'un projet

14.6.1 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 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 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 demandeur a fait des démarches raisonnables afin d'optimiser le montage financier de son projet, de compléter son financement avec les différentes sources de financement disponibles et que celui-ci n'est toujours pas viable, c'est-à-dire qu'il n'a pas les ressources financières suffisantes (financement et revenus d'exploitation) pour couvrir l'ensemble des dépenses actuelles et futures du projet (coûts de réalisation et dépenses d'exploitation, incluant une contribution à la réserve générale ou au fonds de prévoyance);

— le projet est viable financièrement sur une période de 10 ans, mais manque de rentabilité financière à court terme, c'est-à-dire que des pertes financières peuvent être constatées au cours des cinq premières années d'exploitation, et;

— 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 Société¹³, soit 4 %;

les loyers fixés durant ses cinq premières années d'exploitation peuvent être majorés d'un maximum ne dépassant pas la formule suivante pour assurer la viabilité du projet :

¹³ 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.

Figure 6 Calcul de la majoration de loyer

$$\text{Loyer maximum} \div 106 \times 120$$

Si le taux d'intérêt du prêt hypothécaire est inférieur au taux d'intérêt estimé sur 35 ans (4%), la Société peut aussi autoriser que les loyers soient majorés selon cette formule. Toutefois, dans ce cas un maximum de 20 % des logements sur l'ensemble des logements réalisés dans le cadre du Programme pourra bénéficier d'une majoration de loyer autorisée par la Société. Les autres critères prévus à l'alinéa précédent s'appliquent.

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 maximaux.

14.6.2 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.

14.6.3 Hypothèque

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. Elle doit être de premier (1^{er}) ou de deuxième (2^e) rang, selon le cas.

14.6.4 Saine gestion immobilière

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

14.6.5 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.

Le demandeur devra s'assurer qu'aucune discrimination contraire à la Charte des droits et libertés de la personne ne sera faite dans l'attribution d'un logement. Malgré l'article 20 de ladite Charte, aucune distinction, exclusion ou préférence fondée sur la confession religieuse ou l'absence de confession ne sera permise.

14.6.6 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.

14.7 Reddition de comptes et suivi de l'aide financière

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 8
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	<p>— Dans les trois mois suivant la fin de l'année financière du demandeur, une attestation annuelle faisant état de l'abordabilité des loyers;</p> <p>— 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;</p> <p>— Les données servant à la reddition de comptes et à l'évaluation du Programme prévues à la section 15.</p>
Plus de 20 ans	<p>— Exigences de 20 ans et moins et :</p> <p>— Dans les trois mois suivant la fin de l'année financière du demandeur, un état financier annuel audité selon la forme exigée;</p> <p>— Les montants contenus dans la réserve générale ou le fonds de prévoyance, s'il s'agit d'une copropriété divise;</p> <p>— Réaliser un bilan de santé de l'immeuble tous les cinq ans;</p> <p>— 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.</p>

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.

PARTIE IV – ÉVALUATION ET DURÉE DU PROGRAMME».

41. La section 13 de ce programme est renumérotée « 15 » et modifiée dans le premier alinéa :

a) par le remplacement de « évaluation » par « reddition de comptes »;

b) par le remplacement de « 30 octobre 2023 » par « 30 septembre 2027 ».

42. La section 14 de ce programme est renumérotée « 16 » et modifié par le remplacement de « 2024 » par « 2027 ».

43. Le tableau de l'annexe 1 est remplacé par le suivant :

« **Tableau des clientèles admissibles** »

Type d'occupation	Service et espace commun	Typologie de logement	Clientèle admissible
Volet 1 - Projet d'habitation régulier pour des ménages à revenu faible ou modeste			
Permanente	Sans service et sans espace commun ¹⁴	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
Temporaire	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
Sous-volet 3.2 – Projet de multilogements hautement préfabriqués			
Projet d'habitation régulier pour des ménages à revenu faible ou modeste			
Permanente	Sans service et sans espace commun ¹⁵	Studio, 1 chambre à coucher, 2 chambres à coucher	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
Temporaire	Sans service et avec espaces communs	Chambre, studio et logement de 1 chambre à coucher et plus	Étudiant
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

14 À l'exception d'espaces de rangement individuels dans un local commun et d'une buanderie communautaire qui doit être aménagée lorsqu'il y a des chambres seules ou des studios ou des logements qui ne disposent pas de l'espace pour un ensemble laveuse-sécheuse.

15 À l'exception d'espaces de rangement individuels dans un local commun et d'une buanderie communautaire qui doit être aménagée lorsqu'il y a des chambres seules ou des studios ou des logements qui ne disposent pas de l'espace pour un ensemble laveuse-sécheuse.

DÉCRETS ADMINISTRATIFS

Type d'occupation	Service et espace commun	Typologie de logement	Clientèle admissible
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

».

44. Les tableaux de l'annexe 2 sont remplacés par les suivants :

« Tableaux des montants admissibles par logement abordable (juin 2024) »

Bâtiment de 6 étages et moins

Volet ou sous-volet	Type d'occupation	Services et espaces communs	Clientèle	Chambre	Studio	1 CC	2 CC	3 CC	4 CC	5 CC
1 et 3.2	Permanente	Sans service et sans espace communs ¹⁶	Personne seule Famille Personne âgée autonome	120 106 \$	186 859 \$	246 653 \$	313 923 \$	392 403 \$	452 198 \$	493 307 \$
	Permanente	Avec services et avec espaces communs	Personne âgée en légère perte d'autonomie	141 245 \$	271 625 \$	358 545 \$	456 330 \$			
	Temporaire	Sans service et avec espace commun	Étudiant	120 106 \$	186 859 \$	246 653 \$	313 923 \$	392 403 \$	452 198 \$	493 307 \$
2 et 3.2	Permanente	Avec services et avec espaces communs	Personne ayant des besoins particuliers en habitation	135 890 \$	230 974 \$	304 885 \$	388 036 \$	485 045 \$	558 956 \$	609 771 \$
	Transitoire	Avec services et avec espaces communs	Personnes ayant des besoins particuliers en habitation	135 890 \$	230 974 \$	304 885 \$	388 036 \$	485 045 \$	558 956 \$	609 771 \$

¹⁶ À l'exception d'espaces de rangement individuels dans un local commun et d'une buanderie communautaire qui doit être aménagée lorsqu'il y a des chambres seules ou des studios ou des logements qui ne disposent pas de l'espace pour un ensemble laveuse-sécheuse.

DÉCRETS ADMINISTRATIFS

Volet ou sous-volet	Type d'occupation	Services et espaces communs	Clientèle	Chambre	Studio	1 CC	2 CC	3 CC	4 CC	5 CC
	Urgence	Avec services et avec espaces communs	Personnes ayant des besoins particuliers en habitation	135 890 \$						
	Unités de répit	Avec services et avec espaces communs	Personne ayant une déficience physique Personne ayant une déficience intellectuelle Personne ayant un trouble envahissant du développement	120 106 \$						

Bâtiment de 7 étages et plus

Volet ou sous-volet	Type d'occupation	Services et espaces communs	Clientèle	Chambre	Studio	1 CC	2 CC	3 CC	4 CC	5 CC
1 et 3.2	Permanente	Sans service et sans espace commun ¹⁷	Personne seule Famille Personne âgée autonome	132 597 \$	206 292 \$	272 305 \$	346 570 \$	433 213 \$	499 226 \$	544 611 \$
	Permanente	Avec services et avec espaces communs	Personne âgée en légère perte d'autonomie	155 935 \$	299 874 \$	395 834 \$	503 789 \$	—	—	—
	Temporaire	Sans service et avec espace commun	Étudiant	131 219 \$	204 148 \$	269 475 \$	342 968 \$	428 710 \$	494 037 \$	538 949 \$
2 et 3.2	Permanente	Avec services et avec espaces communs	Personne ayant des besoins particuliers en habitation	150 022 \$	254 995 \$	336 593 \$	428 392 \$	535 489 \$	617 088 \$	673 187 \$
	Transitoire	Avec services et avec espaces communs	Personnes ayant des besoins particuliers en habitation	150 022 \$	254 995 \$	336 593 \$	428 392 \$	535 489 \$	617 088 \$	673 187 \$
	Urgence	Avec services et avec espaces communs	Personnes ayant des besoins particuliers en habitation	150 022 \$						

17 À l'exception d'espaces de rangement individuels dans un local commun et d'une buanderie communautaire qui doit être aménagée lorsqu'il y a des chambres seules ou des studios ou des logements qui ne disposent pas de l'espace pour un ensemble laveuse-sécheuse.

Volet ou sous-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 avec espaces communs	Personne ayant une déficience physique Personne ayant une déficience intellectuelle Personne ayant un trouble envahissant du développement	132	597	\$				

84790

