



Programme d'habitation abordable Québec

Modifications du cadre normatif

Mise à jour
juin 2023

Juin 2023

Les modifications visent à favoriser la réalisation plus rapide des projets, à tenir compte des besoins particuliers des clientèles et à clarifier certains articles afin d'en faciliter la compréhension et l'application.

Projets visant des clientèles ayant des besoins particuliers en habitation

- Ajout d'un volet 2, qui comprend les projets visant des personnes ayant des besoins particuliers en habitation. Le dépôt de ce type de projet se fera en continu plutôt que par appel de projets.
- Bonification de l'aide financière octroyée aux projets de logements d'urgence dont la durée d'engagement est de 35 ans.

Interventions d'achat-rénovation

- Considération du coût d'acquisition du bâtiment dans le calcul de la subvention.

Pour les projets réalisés par des promoteurs privés

- Introduction de la notion de taux de rendement interne (TRI) maximal, avec un taux maximal autorisé de 10 %.
- Ajout de l'obligation d'une mise de fonds minimale de 5 %.
- Bonification du taux d'aide, soit de l'aide accordée par la SHQ au projet, à 60 %.
- Bonification du taux de cumul des aides financières publiques à 60 % pour les projets engagés sur 35 ans et bonification additionnelle si un prêt garanti par des programmes de la SHQ, d'autres ministères ou organismes gouvernementaux (fédéraux et provinciaux), de leurs sociétés d'État ou d'entités municipales est nécessaire à la réalisation du projet.

Autres modifications

- Admissibilité des établissements d'enseignement au programme.
- Précision des clientèles visées ainsi que du type d'occupation et de la typologie des logements permis dans les projets.
- Retrait de la localisation du projet comme critère d'admissibilité, mais ajout de points lors de l'évaluation des projets.
- Diminution possible de la contribution du milieu si le projet reçoit d'autres contributions privées.
- Majoration permise des loyers maximaux pour une période de 5 ans, si le taux d'intérêt du prêt du projet est plus élevé que le taux d'intérêt sur 35 ans estimé par la SHQ (4 %). Après 5 ans, les loyers devront retrouver l'abordabilité prévue au PHAQ.
- Bonification possible du cumul des aides financières publiques si la contribution municipale est un crédit de taxes et si l'engagement du projet est de 35 ans.
- Les obligations liées aux accès et au parcours sans obstacles s'appliquent seulement à l'étage d'entrée du bâtiment pour les constructions neuves. Pour les autres étages, les exigences du Code de construction s'appliquent.

- Ajout de précisions sur le versement de l'aide financière pour les projets clés en main afin de tenir compte de leurs besoins.

Juin 2022

Les modifications, d'une part, visent à permettre une réalisation plus rapide des projets de logements abordables en tenant compte des réalités du terrain. Elles viennent, d'autre part, préciser quels sont les ménages admissibles et clarifier certains articles afin d'en faciliter la compréhension et l'application.

- Définition des ménages admissibles aux logements créés dans le cadre du PHAQ. Lors de la reconduction du bail, la validation du maintien de l'admissibilité des ménages pourra être faite par un tiers rémunéré. La publication d'un avis de disponibilité des logements à la location sera aussi exigée;
- Ajustement des coûts de construction selon l'indice d'augmentation des coûts de construction de Statistique Canada 2022 et en appliquant une majoration basée sur les données des coûts de construction des projets réalisés dans le cadre des programmes de la Société d'habitation du Québec (SHQ);
- Ajout d'une disposition permettant à la SHQ d'octroyer une subvention additionnelle pour des projets situés dans certains secteurs où le prix d'acquisition des terrains est élevé;
- Assouplissement de l'exigence voulant que les demandeurs doivent être en activité depuis au moins cinq ans pour être admissibles au programme;
- Suppression de la limite d'un seul projet retenu par demandeur dans le cadre d'un même appel de projets;
- Prolongation de 6 à 12 mois du délai pour la conclusion du contrat de construction entre l'entrepreneur et le demandeur pour maintenir l'admissibilité de ce dernier au programme. Cette période de 12 mois pourra faire l'objet d'une prolongation de jusqu'à 6 mois, avec l'autorisation de la SHQ, dans le cas de projets qui sont en attente de l'autorisation administrative nécessaire à leur réalisation;
- Ajout de la possibilité d'un engagement à maintenir les logements abordables pour une durée de 10 ans avec un taux de subvention applicable de 10 %;
- Ajout de la possibilité de réaliser des projets de chambres avec services pour des clientèles en légère perte d'autonomie;
- Assouplissement de la disposition limitant le type d'activités pouvant être réalisées dans la partie non résidentielle d'un projet afin d'y permettre différentes activités commerciales, pourvu qu'elles profitent aux locataires (dépanneur, salon de coiffure, etc.);
- Ajout d'une disposition permettant à la SHQ de verser une subvention additionnelle si celle-ci lui est remboursée par un ministère ou un organisme du gouvernement du Québec ou du Canada dans le cadre d'une entente avec la SHQ sur le financement de la réalisation d'un projet;
- Ajout d'une disposition, pour les projets visant une clientèle étudiante, permettant de remplacer la contribution municipale de base par d'autres sources de financement, notamment la contribution d'un organisme charitable, d'une entreprise commerciale,

d'une association étudiante ou d'une levée de fonds. Le financement peut prendre la forme d'une contribution pécuniaire ou d'un prêt sans intérêts;

- Ajout de dispositions permettant d'exempter les projets visant les personnes victimes de violence familiale des obligations d'obtenir une contribution municipale et de respecter les exigences techniques du programme Novoclimat.