



Programme d'habitation abordable Québec

Appel à projets – mars 2022

Guide de dépôt d'un projet

Mars 2022

Table des matières

ADMISSIBILITÉ DES DEMANDEURS	3
CONDITIONS D’ADMISSIBILITÉ.....	4
INADMISSIBILITÉ	4
ADMISSIBILITÉ DES PROJETS	5
CONDITIONS D’ADMISSIBILITÉ.....	5
CLIENTÈLES VISÉES	5
TYPES DE LOGEMENTS ADMISSIBLES.....	6
INADMISSIBILITÉ	7
MONTANT ET OCTROI DE LA SUBVENTION	7
COÛTS ADMISSIBLES AUX FINS DU CALCUL DE LA SUBVENTION	7
CONVENTION DE RÉALISATION ET D’EXPLOITATION	17
EXIGENCES DE RÉALISATION ET D’EXPLOITATION	18
CONFORMITÉ DES TRAVAUX ET DE L’IMMEUBLE	18
EXIGENCES TECHNIQUES.....	22
MODES DE SOLlicitATION, CONTRAT DE CONSTRUCTION ET MODES DE RÉALISATION	25
PROGRAMME D’ACCÈS À L’ÉGALITÉ	25
LOYER APRÈS RÉALISATION DU PROJET	25
SAINTE GESTION IMMOBILIÈRE	26
REDDITION DE COMPTES	26
GLOSSAIRE	28

Liste des tableaux

TABLEAU 1 – TYPES DE LOGEMENTS ADMISSIBLES EN FONCTION DES CLIENTÈLES	6
TABLEAU 2 – SUPERFICIES MINIMALES ET MAXIMALES RECONNUES DES LOGEMENTS	9
TABLEAU 3 – SUPERFICIES RECONNUES DES ESPACES COMMUNS	10
TABLEAU 4 – TAUX DE SUBVENTION APPLICABLE SELON LE NOMBRE D’ANNÉES D’ENGAGEMENT	10
TABLEAU 5 – CONTRÔLE ET REDDITION DE COMPTES EXIGÉS SELON LE TAUX D’AIDE	26

Objectifs du programme

Le Programme d'habitation abordable Québec (PHAQ) vise à appuyer la réalisation de projets de logements abordables destinés soit à des ménages à revenu faible ou modeste, soit à des personnes ayant des besoins particuliers en habitation.

Ses objectifs sont les suivants :

- Rendre disponibles des logements abordables, de taille et de qualité adéquates
- Améliorer les conditions de logement des ménages visés
- Soutenir la construction de bâtiments de qualité qui intègrent des mesures environnementales et des pratiques de construction optimisées

Analyse des besoins

Chaque année, le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation évalue différents indicateurs du marché locatif au Québec. Cette démarche permet de déterminer les besoins des ménages à revenu faible ou modeste et des personnes ayant des besoins particuliers en habitation dans chaque région administrative.

Ces indicateurs sont :

- Données des ménages locataires (famille, personne seule, personne âgée) d'un logement non subventionné ayant des **besoins impérieux en matière de logement**¹
- Superficies des logements précisées dans le cadre normatif du programme
- Coûts de construction spécifiques à chacune des régions

À partir de cette analyse, la Société de l'habitation du Québec effectue annuellement une répartition régionale des budgets disponibles.

Admissibilité des demandeurs

Tout demandeur doit :

- exercer des activités en lien avec l'habitation ;
- être :
 - **Organisme d'habitation** : coopérative, organisme à but non lucratif, office d'habitation ou société acheteuse à but non lucratif
 - **Entreprise privée** : autre personne, fiducie, société de personnes ou autre groupement de personnes légalement constitués et immatriculés au Registre des entreprises du Québec.

¹ Ménage dont le logement est considéré comme étant inabordable, de qualité inadéquate ou de taille non convenable, et dont le niveau de revenu est insuffisant pour lui permettre de payer le loyer d'un logement approprié dans sa localité.

Conditions d'admissibilité

Selon sa catégorie, le demandeur doit également répondre aux conditions d'admissibilité précisées ci-dessous :

Organisme d'habitation

- Détenir une expérience dans la réalisation et la gestion de projets immobiliers, c'est-à-dire avoir déjà réalisé et géré au moins un projet
- Sinon, s'engager à conclure une entente avec un organisme ou une entreprise ayant l'expérience et les compétences requises

Entreprise privée

- Être en activité depuis au moins cinq ans
- Gérer, depuis au moins cinq ans, un parc immobilier de 15 logements ou plus ou un parc immobilier de 50 logements ou plus s'il se trouve dans une région métropolitaine de recensement (RMR)
- 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 dernières années
- Ne pas faire l'objet d'un recours judiciaire intenté par Revenu Québec
- Ne pas être inscrite au registre des entreprises non admissibles aux contrats publics (RENA)
- Ne pas être une personne liée au sens de la [Loi sur les impôts](#)² à une personne ne répondant pas à l'une des conditions ci-dessus.

Inadmissibilité

N'est pas admissible au PHAQ le demandeur qui :

- est une personne physique ;
- a fait défaut, au cours des deux années précédant la demande d'aide financière, de respecter ses obligations en lien avec l'octroi d'une aide financière antérieure par la Société après avoir dûment été mis en demeure par celle-ci ;
- a pour activité de gérer un établissement public, un établissement privé conventionné ou une ressource intermédiaire au sens de la [Loi sur les services de santé et les services sociaux](#)³;
- est inscrit au RENA.

² RLRQ, chapitre I-3

³ RLRQ, S-4.2

Admissibilité des projets

Conditions d'admissibilité

Le projet doit :

- être réalisé dans la région où se trouve le siège social du demandeur ;
- être situé dans le périmètre d'urbanisation de la municipalité où il est réalisé ⁴;
- viser la réalisation des objectifs du PHAQ ;
- être réalisé dans un immeuble qui est la propriété du demandeur, dont le droit de propriété est perpétuel ou pour lequel un droit d'emphytéose est constitué en faveur du demandeur pour une durée de 50 ans ou plus ; précisons que le bâtiment détenu en copropriété divise est admissible, pourvu que le demandeur détienne plus de 50 % de la valeur relative de l'ensemble des fractions ;
- concerner minimalement 30 % des logements du bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments visé ;
- respecter les superficies minimales reconnues des logements telles que précisées dans le [tableau 2](#) plus bas.

Clientèles visées

Le projet doit s'adresser à l'une ou plusieurs des clientèles suivantes :

Revenu faible ou modeste

- Familles, personnes seules ou personnes âgées autonomes
- Personnes âgées en légère perte d'autonomie
- Personnes ayant des besoins particuliers en habitation

Peu importe le revenu

- Personnes victimes de violence familiale
- Personnes ayant besoin de logements d'urgence

Seuls les organismes d'habitation peuvent réaliser un projet s'adressant à des personnes victimes de violence familiale ou visant la réalisation de logements d'urgence.

⁴ Si aucun périmètre d'urbanisation n'est identifié sur le territoire de la municipalité, le projet devra être situé dans le principal noyau urbain ou à proximité, et ce, à la satisfaction de la Société.

Types de logements admissibles

Selon la ou les clientèles auquel le projet admissible s'adresse (voir [tableau 1](#) ci-dessous), celui-ci peut inclure :

- des logements de typologies « studio » et « 1 chambre à coucher ou plus » avec ou sans services ;
ou
- des logements de typologie « chambre » avec ou sans services.

Lors de l'étape de validation, une entente liant le demandeur au réseau doit être transmise à la Société en vue de la signature de la convention de réalisation et d'exploitation.

Tableau 1 – Types de logements admissibles en fonction des clientèles

Type de projet (typologies de logements et offre de services)	Studios et logements ayant 1 chambre à coucher ou plus		Chambres	
	Sans services	Avec services	Sans services	Avec services
Clientèles	Familles Personnes seules Personnes âgées autonomes	Personnes âgées en légère perte d'autonomie Personnes ayant des besoins particuliers en habitation	Personnes seules Personnes âgées autonomes	Personnes ayant des besoins particuliers en habitation

Un projet peut prévoir :

- **Une partie non résidentielle**
Elle ne doit pas dépasser 30 % de la superficie du projet. Son utilisation doit être réservée aux activités du demandeur ou à la réalisation d'activités pour les locataires de l'immeuble, à l'exception des services de garde éducatifs à l'enfance, qui sont admis dans le calcul de la partie non résidentielle.
Les activités commerciales ou institutionnelles, les services sociaux ou récréatifs, les soins de santé physique ou mentale, l'enseignement, les services correctionnels et les loisirs publics ne sont pas admissibles au calcul de la partie non résidentielle.
- **Des unités de répit**
Ces unités doivent représenter moins de 25 % de l'ensemble des logements réalisés dans le cadre du projet.
- **Des espaces communs**
Leurs superficies ne doivent pas dépasser les superficies maximales reconnues. Les espaces communs non reconnus seront considérés comme faisant partie de la partie non résidentielle.

Inadmissibilité

Le projet n'est pas admissible s'il est réalisé sur un immeuble qui :

- fait ou a fait l'objet d'une aide financière d'une initiative publique et privée en matière d'habitation visée par le [décret 492-2021](#) du 31 mars 2021
- est situé sur une réserve indienne
- est situé dans une zone inondable de grand courant, sauf si le bâtiment est déjà ou sera simultanément à l'exécution des travaux de rénovation protégé contre les inondations. Les travaux d'immunisation contre les inondations ne sont pas admissibles
- fait l'objet, avant l'approbation du projet, d'une procédure remettant en cause le droit de propriété sur cet immeuble, sauf si l'acquisition de l'immeuble par le demandeur met fin à cette procédure

De plus, le projet n'est pas admissible s'il inclut un bâtiment qui fait ou a fait l'objet d'une aide financière pour sa construction ou sa rénovation en vertu d'un programme du gouvernement du Canada ou du gouvernement du Québec, sauf si :

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

Montant et octroi de la subvention

La subvention de base est calculée à partir de la somme des coûts de construction admissibles. À cette subvention de base peuvent s'ajouter les subventions additionnelles suivantes :

- Pour un projet réalisé dans une municipalité où les loyers cibles sont trop bas pour en assurer la viabilité
- Pour les mesures environnementales
- Pour un projet de démonstration

Coûts admissibles aux fins du calcul de la subvention

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, rapport géotechnique, étude de faisabilité), de la conception et du suivi des travaux
- Les **coûts de construction** : coûts des travaux et frais connexes liés à ceux-ci (main-d'œuvre, matériaux, acquisition technologique, matériel de contrôle) ainsi que dépenses liées à l'aménagement standard du terrain
- L'acquisition de mobilier standard pour les **espaces communs** lorsque le projet est de type « studios et logements de 1 chambre à coucher ou plus avec services » ou de type « chambres (avec ou sans services) »

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

Coûts non admissibles

Les coûts suivants ne sont pas admissibles :

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

Subvention de base

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

Calcul de la subvention de base

$$\text{Coût de construction admissible} \times \text{Superficie admissible} \times \text{Taux de subvention applicable} = \text{Subvention de base}$$

Le coût de construction admissible correspond au **plus bas des coûts suivants** :

- le coût de construction réel ;
ou
- le coût de construction maximal reconnu par la Société.

La [grille des coûts de construction maximaux admissibles](#), qui varient selon la région et le type de bâtiment visé, est ajustée annuellement à partir des indices des prix de la construction de bâtiments selon le type de bâtiment, de Statistique Canada.

La superficie admissible correspond à **la moins élevée des superficies suivantes** :

- la superficie réelle ;
ou
- la superficie maximale reconnue pour les logements et les espaces communs telle que précisée dans le [tableau 2](#).

La superficie réelle **ne peut pas être moindre** que la superficie **minimale** reconnue telle que précisée dans le [tableau 2](#).

Tableau 2 – Superficies minimales et maximales reconnues des logements

Typologie de logement	Superficie minimale (en m ²)	Superficie maximale (en m ²)
Chambre	24	26
Studio	45	50
Logement de 1 chambre à coucher	57	66
Logement de 2 chambres à coucher	72	84
Logement de 3 chambres à coucher	86	105
Logement de 4 chambres à coucher	103	119
Logement de 5 chambres à coucher	118	130

Notes de tableau :

- Si un escalier intérieur ou une salle de toilette sont prévus dans un logement, la superficie requise pour ceux-ci s'ajoute à la superficie du logement.
- Dans le cas de rénovation lors d'un achat, un écart de $\pm 10\%$ par rapport aux superficies indiquées ci-dessus est acceptable.
- Pour les logements de 6 et de 7 chambres à coucher, la Société évaluera la demande au cas par cas.

Tableau 3 – Superficies reconnues des espaces communs

Type de projet	Ratio maximum des locaux communs et communautaires	Ratio maximum des espaces techniques et de circulation
Studios et logements de 1 chambre à coucher ou plus sans services	3 %	13 %
Studios et logements de 1 chambre à coucher ou plus avec services	20 %	18 %
Chambres sans services ou avec services	129 %	22 %

Notes de tableau :

- Le ratio maximum des locaux communs et communautaires est calculé à partir de la superficie admissible des logements.
- Le ratio maximum des espaces techniques et de circulation est calculé à partir de la superficie admissible du bâtiment.

Taux de subvention

Le taux de subvention applicable varie selon la durée pour laquelle le demandeur choisit de s'engager à maintenir les loyers des logements du projet admissible conformes aux loyers cibles.

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

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

Projets destinés à des personnes victimes de violence familiale

- Le taux de subvention applicable est de 120 % dans le calcul de la subvention de base, jusqu'à un maximum de 100 % du coût total du projet.
- L'engagement doit être d'une durée de 35 ans.

Mesures de préservation de la viabilité financière des projets

En cas d'imprévus majeurs durant la réalisation du projet, si ceux-ci affectent sa viabilité financière, la Société se réserve le droit, avec l'accord du demandeur, de **faire varier** la durée de l'engagement afin de bonifier la subvention offerte au demandeur et d'**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 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, si les travaux n'ont pas encore débuté et après analyse de la Société de la viabilité financière du projet. Les exigences auxquelles le demandeur devra répondre seront ajustées en conséquence.

Subventions additionnelles

Projet réalisé dans une municipalité où les loyers cibles sont trop bas pour en assurer la viabilité

Une subvention additionnelle est offerte pour un projet réalisé dans une municipalité où les **loyers cibles 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 ;
- que celui-ci n'est pas viable uniquement avec la subvention de base prévue au programme.

Cette subvention est calculée à partir de la superficie résidentielle admissible multipliée par la **majoration de loyer reconnue** et par le **nombre de mensualités** visées par l'engagement.

La majoration de loyer reconnue est de :

- **1,40 \$ par mètre carré**
pour les RMR de Saguenay et de Trois-Rivières
- **1,50 \$ par mètre carré**
pour les municipalités rurales

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

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 permettent de surpasser les exigences techniques courantes exigées dans le cadre du PHAQ.

Les mesures environnementales proposées doivent s'inscrire dans l'un ou l'autre des objectifs suivants :

- Conception du bâtiment ou des systèmes mécaniques permettant de minimiser les besoins en énergie
- Accroissement de la durée de vie des composants du bâtiment en vue de réduire les coûts d'exploitation, d'entretien ou de remplacement
- Sélection de matériaux, produits et systèmes à plus faible empreinte carbone
- Aménagement favorisant la gestion des eaux pluviales à faible impact ou la réduction des îlots de chaleur

Les mesures proposées doivent démontrer :

- La pertinence de la mesure, dans un contexte de réalisation de logement
- La valeur ajoutée économique, environnementale ou sociale des mesures en considérant notamment le coût de conception, l'achat et l'installation, la performance, la provenance, la durabilité, l'entretien et les coûts d'exploitation des matériaux et des équipements, le cas échéant

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

La demande devra être appuyée par une estimation ventilée des coûts réalisée par un professionnel en construction, membre d'un ordre professionnel.

Toutes mesures dont la pertinence dans un contexte de réalisation de logements n'est pas démontrée ne sont pas admissibles de même que les propositions à l'état de prototypes ou qui présentent des risques à l'exploitation de l'immeuble.

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

Elle n'a **pas pour objet de viabiliser** un projet qui ne serait pas viable en l'absence de cette subvention additionnelle.

La Société devra approuver l'octroi de la subvention additionnelle et les coûts additionnels à la réception des documents suivants, que le demandeur devra fournir en vue de la signature de la convention de réalisation et d'exploitation :

- Description des mesures envisagées et justification de leur utilisation
- Coûts additionnels ventilés.

Projet de démonstration

Aucun projet de démonstration n'est accepté dans le cadre du présent appel de projets.

Versement de la subvention

La subvention totale de la Société, incluant la subvention de base et les subventions additionnelles, le cas échéant, est versée par la Société au demandeur selon les modalités suivantes :

- **Premier versement**
correspondant à 10 % de la subvention, à la signature de la convention de réalisation et d'exploitation.
- **Deuxième versement**
correspondant à 40 % de la subvention, au commencement des travaux de construction à la réception de la déclaration réglementaire de l'ouverture du chantier.
- **Troisième versement**
correspondant à 25 % de la subvention, lorsque 50 % des travaux sont effectués à la réception d'un certificat de paiement et de la facture afférente d'un professionnel du bâtiment. La Société se réserve le droit, au besoin, d'exiger des pièces probantes additionnelles pour s'assurer de l'état d'avancement du chantier.

- **Quatrième versement**
correspondant à 20 % de la subvention, lorsque tous les travaux sont complétés à la réception du certificat de fin de 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.
- **Solde de la subvention**
À la réception de l'état audité des coûts définitifs.

Non-respect des conditions prévues dans la convention de réalisation et d'exploitation

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 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.

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.

Contribution municipale

Une contribution municipale est **exigée et doit** :

- équivaloir à un minimum de 40 % de la subvention de base de la Société ;
- prendre l'une des formes suivantes :
 - une contribution pécuniaire
 - des travaux d'infrastructures
 - un crédit de taxes
 - un don de terrain.

Si la contribution de la municipalité est un don de terrain, ce terrain doit se trouver dans le périmètre d'urbanisation et être prêt à construire, c'est-à-dire que :

- il doit être décontaminé ;
- les bâtiments existants doivent être démolis (projet visant une construction neuve) ;
- les travaux civils doivent avoir été complétés (aqueduc, pluvial et sanitaire) jusqu'au terrain ou doivent l'être, aux frais de la municipalité, avant le début de la construction.

Lors de l'étape de validation, une résolution de la municipalité doit être transmise à la Société en vue de la signature de la convention de réalisation et d'exploitation.

Calcul de la contribution municipale basée sur une subvention de base

La contribution de la municipalité doit correspondre à au moins 40 % de la subvention de base de la Société, selon le calcul suivant :

Calcul de la subvention de base						
40 %	X	Coût de construction admissible	X	Superficie admissible	X	Taux de subvention applicable

Les exemples suivants présentent **la contribution municipale** selon la subvention de base maximale de la Société pour un projet. Si la subvention de base est moins élevée, la contribution municipale le sera aussi, mais correspondra toujours à une proportion d'au moins 40 %.

Exemple de projet 1

Résidence privée pour aînés de 16,8 M\$ à Rimouski construite par un organisme d'habitation

Caractéristiques	Projet soumis
Nombre de logements	60
Nombre d'étages	5
Coût de construction admissible	1 816,04 \$/m ²
Superficie totale	5 795 m ²
Superficie des logements	3 960 m ²
Superficies des espaces communautaires et communs	792 m ²
Superficies des espaces techniques et de circulation	1 835 m ²
Coût total	16,8 M\$

Nombre d'années d'engagement	Subvention de base	Valeur de la contribution municipale
15 ans (20 %)	2 815 385 \$	1 126 145 \$
20 ans (30 %)	4 223 078 \$	1 689 231 \$
25 ans (40 %)	5 630 770 \$	2 252 308 \$
30 ans (50 %)	7 038 463 \$	2 815 385 \$
35 ans (60 %)	8 446 156 \$	3 378 462 \$

Exemple de projet 2

30 logements abordables dans un immeuble d'habitation sans services de 100 logements de 33,3 M\$ à Gatineau construit par une entreprise privée

Caractéristiques	Projet soumis	Bâtiment
Nombre de logements	30	100
Nombre d'étages	7	
Coût de construction admissible	3 308,20 en \$/m ²	
Superficie totale	2 983 m ²	9 944 m ²
Superficie des logements	2 520 m ²	8 400 m ²
Superficies des espaces communautaires et communs	75 m ²	252 m ²
Superficies des espaces techniques et de circulation	388 m ²	1 293 m ²
Coût total	10 M\$	33,3 M\$

Nombre d'années d'engagement	Subvention de base	Valeur de la contribution municipale
15 ans (20 %)	1 973 969 \$	789 587 \$

Programme complémentaire des municipalités

Toute municipalité peut préparer et adopter par règlement un programme complémentaire au PHAQ et accorder une aide financière prenant l'une des formes présentées à la section [Contribution municipale](#) ci-dessus.

Le programme de la municipalité doit être approuvé par la Société. Il doit lui être transmis à l'[adresse courriel du programme](#) avant la validation des documents en vue de la signature de la convention de réalisation et d'exploitation.

Taux d'aide

La subvention maximale octroyée par la Société pour un projet varie selon le demandeur. Elle ne peut dépasser, sauf dans les cas spécifiques mentionnés ci-dessous, un taux d'aide de :

- **80 % du coût total**
pour un organisme d'habitation
- **50 % du coût total**
pour une entreprise privée

Dans les cas spécifiques suivants, ce taux peut atteindre :

- **90 % du coût total**
pour un projet visant spécifiquement des personnes ayant le statut d'Indien en vertu de la [Loi sur les Indiens](#)⁵
- **100 % du coût total**
pour un projet visant les personnes victimes de violence familiale ou des logements d'urgence

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

Règles de cumul des aides financières publiques

Le cumul des aides financières publiques versées pour la réalisation d'un projet varie selon le demandeur. Il ne peut dépasser un taux de cumul des aides financières publiques de :

- **80 % du coût total**
pour un organisme d'habitation
- **50 % du coût total**
pour une entreprise privée

Dans les cas précis suivants, ce taux peut atteindre :

- **90 % du coût total**
pour un projet visant spécifiquement une clientèle autochtone titulaire du statut indien en vertu de la [Loi sur les Indiens](#)
- **100 % du coût total**
pour un projet visant les personnes victimes de violence familiale ou des logements d'urgence

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

De plus, une contribution minimale de 20 % du coût total du projet est exigée de la part du demandeur, sauf dans les cas spécifiques précédemment mentionnés.

Le taux de cumul des aides financières publiques peut atteindre jusqu'à 100 % du coût total du projet pour un organisme d'habitation lorsque la contribution minimale de celui-ci 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 bénéficient pas directement du programme.

⁵ L.R.C. (1985), chapitre I-5

Convention de réalisation et d'exploitation

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

Elle doit prévoir notamment :

- les modalités financières et administratives du PHAQ, telles les conditions de versement de la subvention ;
- les cas de défaut du demandeur et les recours de la Société ;
- les loyers à respecter après la réalisation du projet ;
- l'obligation de respecter tout règlement édicté en vertu des paragraphes g.1) et k) de l'article 86 de la [Loi sur la Société d'habitation du Québec](#), le cas échéant ;
- l'obligation de respecter les conditions générales relatives à la gestion du projet, en ce qui a trait notamment aux conditions de location des logements réalisés dans le cadre du PHAQ et de la sélection des locataires ;
- les services pouvant être offerts aux locataires par le demandeur, le cas échéant ;
- l'obligation que l'immeuble fasse l'objet d'une garantie hypothécaire en faveur de la Société ;
- l'obligation d'être membre d'une fédération, d'un regroupement ou d'une association nationale en habitation, comme prévu à l'article 68.15 de la [Loi sur la Société d'habitation du Québec](#) (uniquement pour les organismes d'habitation) ;
- l'interdiction de faire affaire avec des entrepreneurs inscrits au RENA ;
- l'obligation, pour les offices d'habitation, de respecter les modes de sollicitation en fonction des seuils établis des articles 573 à 573.3.4 de la [Loi sur les cités et villes](#)⁶ ;
- 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](#)⁷ lorsque cela est exigé en vertu de la section 9.4 du cadre normatif du PHAQ, 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 (voir partie [Reddition de comptes](#)) ;
- l'obligation de se conformer en tous points au cadre normatif du PHAQ.

Avant la signature de la convention de réalisation et d'exploitation, le demandeur devra être propriétaire de l'immeuble, à moins que le projet soit réalisé en mode « clés en main » avec un

⁶ RLRQ, chapitre C-19

⁷ RLRQ, chapitre C-12

promoteur qui détient déjà l'immeuble et dont le transfert complet de la propriété au demandeur s'effectuera après la fin des travaux.

De plus, une résidence privée pour aînés (RPA) devra détenir un certificat de conformité délivré en vertu du [Règlement sur la certification des résidences privées pour aînés](#)⁸ ou de tout règlement le remplaçant. Le demandeur devra transmettre une résolution mentionnant qu'il s'engage à obtenir un certificat de conformité et à le transmettre à la Société avant la signature de la convention de réalisation et d'exploitation.

Exigences de réalisation et d'exploitation

Conformité des travaux et de l'immeuble

État de l'immeuble avant la réalisation des travaux

En vue de la signature de la convention de réalisation et d'exploitation, les documents suivants devront être transmis à la Société pour qu'elle puisse s'assurer que le projet tient compte des recommandations des professionnels :

- **Analyses environnementales**

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

- **Rapport géotechnique**

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

- **Étude de caractérisation environnementale de l'immeuble**

Dans tous les cas de rénovation, une étude de caractérisation environnementale complète de l'immeuble existant doit être produite par une firme d'experts afin d'attester qu'il n'y a pas de contaminants nuisibles (amiante, plomb, moisissures, mousse isolante d'urée-formaldéhyde, radon, dépôts d'ocre, etc.). Considérant que l'état d'un bâtiment peut se détériorer relativement rapidement, particulièrement lorsqu'il est inoccupé, l'étude de caractérisation devrait dater de moins d'un an avant le dépôt du projet.

- **Rapport d'inspection**

De plus, un rapport d'expertise doit être produit par un architecte et un ingénieur précisant la conformité des issues et des moyens d'évacuation ainsi que l'état et la durée de vie restante de chacun des composants suivants : fondations, structure, enveloppe (toiture, parement, ouvertures, etc.), ventilation, électricité, plomberie et systèmes de sécurité et de prévention des incendies, intérieur des logements, le cas échéant, ainsi

⁸ RLRQ, chapitre S-4.2, r. 0.01

qu'espaces extérieurs. Ce rapport doit aussi dresser la liste des travaux nécessaires pour rendre conformes l'immeuble et ses installations à son utilisation.

Architecte et ingénieurs

Les travaux prévus doivent produire des unités résidentielles de qualité. À cet égard, la Société exige que les plans, devis et cahiers des charges soient réalisés par un architecte membre de l'Ordre des architectes ainsi que par des ingénieurs membres de l'Ordre des ingénieurs du Québec. Ceux-ci pourraient avoir à attester, lors de la transmission des documents pour la signature de la convention, que les plans et devis ont tenu compte des informations précisées dans les rapports permettant d'assurer la qualité de l'immeuble.

Il est suggéré que les plans d'architecture, en métrique et en format PDF et DWG, comprennent au moins les éléments suivants :

- Plan d'implantation
- Plan des étages
- Plan des logements
- Plan des espaces communs et des espaces communautaires, le cas échéant
- Élévations
- Éléments préfabriqués, le cas échéant
- Tableau des superficies : bâtiment, espaces communs, logements types, stationnement

Pour un bâtiment en construction neuve, les études préconceptuelles et les documents permettant d'apprécier la constructibilité du projet peuvent aussi être présentés lors du dépôt du projet (systèmes de sécurité et de prévention des incendies, conformité des issues et des moyens d'évacuation, systèmes mécaniques et électriques, etc.).

La Société exige qu'une surveillance de chantier par un architecte membre de l'Ordre des architectes et par des ingénieurs membres de l'Ordre des ingénieurs du Québec soit effectuée lors de l'exécution des travaux.

Arpenteur-géomètre

Le demandeur doit recourir aux services d'un arpenteur-géomètre pour la production d'un plan d'implantation pour la construction, d'un certificat de localisation après la fin des travaux ainsi que pour d'autres services le cas échéant, telle l'opération cadastrale. De plus, l'arpenteur-géomètre pourrait également devoir préparer des descriptions techniques nécessaires à la localisation des servitudes qui, elles, sont rédigées par le notaire. Ces dernières doivent être approuvées par la Société.

Notaire

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

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

Le demandeur doit également faire appel à un notaire pour l'application d'une garantie hypothécaire immobilière affectant le projet en sa faveur, dûment publiée, pour une durée

équivalente à la durée de cette convention. Cette garantie hypothécaire est d'un montant équivalent à la subvention octroyée par la Société pour la réalisation du projet. Elle est exigée pour s'assurer du respect des conditions par le demandeur aux termes du programme et de la convention de réalisation et d'exploitation. Cette hypothèque devrait être conclue avant le premier versement de l'aide financière.

Demande d'autorisation d'acquisition d'un terrain auprès de la Société (si applicable)

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

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

Il est possible que le demandeur doive consulter un notaire pour vérifier si l'une de ces situations s'applique.

Documents à fournir et précisions, le cas échéant :

Les documents suivants devront être [transmis à la Société par courriel](#) dans les plus brefs délais pour analyse afin de ne pas retarder la livraison du projet :

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

Loi et codes applicables

Le demandeur doit s'assurer que son projet de construction est conforme à la [Loi sur le bâtiment](#)⁹ et à l'édition la plus récente des codes de construction, incluant la partie 10 du [Code de construction du Québec](#) pour les rénovations, et le [code de sécurité applicable au Québec](#), même si certaines habitations n'y sont pas assujetties par des réglementations municipales. Pour les autres projets visant la rénovation lors d'un achat, ils doivent minimalement être conformes à l'édition des codes de constructions et de sécurité en vigueur dans la municipalité où se construit le projet.

Entrepreneur licencié

À l'exception des travaux admissibles à titre de corvées (aménagement paysager, travaux de nettoyage, etc.), les travaux devront être effectués par un entrepreneur dûment licencié de la Régie du bâtiment du Québec. De plus, celui-ci ne doit pas être inscrit au RENA ni accorder de sous-traitance à une entreprise qui l'est.

Assurances requises

Le demandeur doit détenir les assurances requises sur son immeuble, incluant l'assurance responsabilité civile, au moment de l'acquisition et s'assurer d'obtenir celles qui seront nécessaires durant le chantier. Le demandeur devra donc obtenir de son entrepreneur ses lettres d'intention pour les polices d'assurance (assurance chantier et assurance responsabilité civile) et les transmettre à la Société avant la signature de la convention d'exploitation. La Société doit être mentionnée comme « assurée additionnelle » à la police.

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

- Le montant d'assurance sur le bâtiment doit correspondre à 100 % de la valeur de reconstruction
- La protection d'assurance doit être une formule étendue (assurance tous risques) et l'avenant « valeur à neuf » doit y être ajouté
- Une couverture visant à couvrir la perte de revenu de loyers en cas de réclamation doit être prévue
- Une couverture couvrant les bris de machines, qui inclut également la perte de revenu de loyers, doit être prévue
- L'assurance responsabilité civile générale doit être d'au moins deux millions de dollars (il est recommandé toutefois de souscrire une protection plus élevée si le nombre de logements excède 80)
- Les protections pour inondations ou refoulement d'égout sont exigées
- Dans le cas de travaux majeurs nécessitant l'évacuation du bâtiment ou lorsque le promoteur a la responsabilité, la garde et le contrôle du bâtiment, une assurance chantier représentant la valeur totale du bâtiment est exigée
- La mention de la Société comme créancière hypothécaire est exigée et cette mention doit prévoir que la Société sera avisée de toute résiliation ou modification à la police dans les 15 jours suivant cette résiliation ou modification

⁹ RLRQ, chapitre B-1.1

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

Visibilité de la Société

La visibilité de la Société devra être assurée par le demandeur et l'entrepreneur pendant toute la durée des travaux. La forme que prendra cette visibilité sera précisée avant la fin de l'appel de projets.

Exigences techniques

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

Les exigences techniques obligatoires varient en fonction du taux d'aide accordé au projet.

Taux d'aide de 20 % ou moins

1— Le bâtiment en construction neuve doit avoir, conformément aux exigences du chapitre Bâtiment du Code de construction du Québec :

- Un accès et un parcours sans obstacles à l'étage d'entrée du bâtiment
- Des logements adaptables conformes à la section 3.8.5 du chapitre Bâtiment du Code de construction du Québec pour tous ses logements situés sur un parcours sans obstacles
- Au moins 10 % de logements adaptables sur le nombre total de logements

Le bâtiment en rénovation doit être conforme aux exigences de conception sans obstacles du chapitre Bâtiment du Code de construction du Québec.

2— Tous les projets de constructions neuves doivent être certifiés au programme Novoclimat, selon le volet concerné (Petit bâtiment multilogement ou Grand bâtiment multilogement). Les professionnels concepteurs, en collaboration avec le demandeur, doivent effectuer les démarches d'inscription auprès de l'organisme responsable du programme. Dans le cas où un projet ne serait pas admissible à la certification Novoclimat (par exemple, la construction d'un bâtiment de 11 étages ou le recyclage d'une ancienne usine), il devra quand même être conçu et réalisé en répondant à un maximum d'exigences du programme Novoclimat.

3— Le bâtiment doit être alimenté en majorité par une source d'énergie renouvelable (hydroélectricité, biomasse, énergie éolienne ou solaire)¹⁰.

Taux d'aide de plus de 20 à 50 %

1— Respecter les exigences techniques obligatoires du taux d'aide inférieur.

2— Respecter les exigences fonctionnelles des immeubles et des logements :

- Les logements situés dans les projets de construction neuve peuvent être en demi-sous-sol si le plancher du demi sous-sol est à moins de 1,5 m sous le niveau moyen du sol, mais le rez-de-chaussée ou le demi-sous-sol doivent être conçus sans obstacles et

¹⁰ Excepté pour les régions des Îles-de-la-Madeleine et du Nord-du-Québec.

toutes les pièces des logements de deux chambres à coucher ou moins prévues à cet étage doivent être sur le même niveau.

- La superficie vitrée nette d'une fenêtre ou d'une porte-fenêtre doit être d'au moins 10 % de la superficie nette de l'espace combiné de l'aire de séjour, de repas, de cuisine et des chambres.
- Les cuisines des logements doivent être conçues pour recevoir des équipements de type résidentiel dans les dimensions les plus courantes.
- Un espace doit être prévu pour l'installation d'une laveuse et d'une sècheuse côte à côte dans les logements comportant une chambre à coucher ou plus. Les raccords de plomberie ainsi qu'une prise de courant sur un circuit électrique doivent être installés et prêts pour le branchement. Une buanderie communautaire doit être aménagée lorsqu'il y a des chambres seules ou des studios qui ne disposent pas de l'espace pour un ensemble laveuse-sècheuse.
- Tous les studios et les logements doivent avoir un balcon privé ou une terrasse privée accessible à une personne en fauteuil roulant à partir de la cuisine, de l'aire de séjour ou de l'aire de repas. Lorsque des balcons individuels ne peuvent être construits, par exemple s'ils sont interdits par réglementation municipale ou dans des cas exceptionnels (projets de transformation-recyclage, contraintes de site, etc.), il faut offrir un balcon français, un oriel (fenêtre en baie) ou une terrasse communautaire à l'usage exclusif des locataires.

Taux d'aide de plus de 50 %

1— Respecter les exigences techniques obligatoires du taux d'aide inférieur.

2— Respecter les exigences fonctionnelles des immeubles et des logements :

- Toutes les entrées et les balcons doivent être protégées contre les intempéries par des avant-toits ou par la volumétrie du bâtiment. Des avant-toits doivent couvrir la surface de tous les balcons qui ne sont pas protégés autrement.
- Un contrôle d'accès (interphone, carte d'accès ou autre) doit être installé dans les immeubles avec corridor commun ainsi qu'un système de sonnettes aux portes des logements lorsqu'il n'y a aucun espace commun. Le contrôle d'accès doit être installé de manière à dégager les portes d'accès pour une personne en fauteuil roulant. Le centre de l'appareil du système d'interphone ou de sonnettes doit être placé à une hauteur maximale de 1 200 mm.
- Dans les bâtiments avec services, les espaces communautaires doivent idéalement être situés au rez-de-chaussée. Les emplacements en sous-sol ne sont pas acceptables.
- Dans un bâtiment avec services, une toilette communautaire universelle doit être installée à proximité des espaces communautaires.
- Chaque logement doit avoir une pièce de rangement, un vestiaire et une lingerie.

3— Respecter les exigences de durabilité et des mesures environnementales et d'efficacité énergétique :

- Les revêtements de toiture doivent avoir une vie utile et une garantie du fabricant d'au moins 30 ans.

- Les revêtements extérieurs doivent avoir une durée de vie utile d'au moins 25 ans et demander un entretien minimal.
- Pour les projets de rénovation, le demandeur doit inscrire l'immeuble admissible au programme Rénoclimat.
- L'air d'un conduit de ventilation doit être évacué par des sorties de toit ou par les murs extérieurs. Il ne doit pas être évacué par le soffite. Aucun équipement de CVCA ne doit être installé dans les combles pour les bâtiments multilogements.
- Les structures de bois pour les habitations de jusqu'à 6 étages doivent être privilégiées lorsque cela est permis par le chapitre Bâtiment du Code de construction du Québec.
- Pour les toits plats ou à faible pente, un matériau de couleur claire ou dont l'indice de réflectance est élevé doit être utilisé, à l'exception des projets situés à l'extérieur des environnements sujets aux îlots de chaleur urbains.

4— Respecter la gestion de l'eau dans les immeubles et les logements :

- Des soupapes d'arrêt sur l'alimentation en eau de chaque logement, accessibles de l'intérieur du logement, doivent être installées.
- Un avaloir de sol (drain de plancher) doit être installé dans les locaux d'entretien, la cuisine communautaire, la buanderie communautaire et le rangement pour les triporteurs et quadriporteurs, le cas échéant.
- Un avaloir de sol doit être installé à proximité de la laveuse et du chauffe-eau dans les logements.
- Des soupapes d'arrêt sur l'alimentation en eau de chaque appareil doivent être installées, sauf pour la baignoire ou la douche.

Modes de sollicitation, contrat de construction et modes de réalisation

Modes de sollicitation pour l'exécution des travaux

Les offices d'habitation sont assujettis aux articles 573 à 573.3.4 de la [Loi sur les cités et villes](#). Ainsi, ils ont l'obligation de respecter les modes de sollicitation en fonction des seuils établis.

Les organismes à but non lucratif, les coopératives et les entreprises privées ne sont assujettis législativement à aucun mode de sollicitation.

Le demandeur peut mandater un professionnel pour coordonner le processus d'appel d'offres, le cas échéant.

Contrat de construction et modes de réalisation

Il est recommandé d'utiliser un modèle de contrat normalisé CCDC (*Canadian Construction Documents Committee*). Le modèle CCDC 2 – 2020 (contrat à forfait) doit être utilisé en mode de réalisation traditionnel lorsqu'un les travaux sont basés sur des plans et devis complets.

Selon le type de contrat et de mode de réalisation retenus, le demandeur doit vérifier que les modalités appliquées en chantier par l'architecte et les ingénieurs sont satisfaisantes en ce qui a trait au contrôle des coûts, au contrôle de la qualité et à la fin effective des travaux pour la prise de possession, cela afin de s'assurer de la maîtrise de son budget de réalisation ainsi que de la réception d'un immeuble conforme et de qualité.

Délai pour conclure le contrat

Pour maintenir son admissibilité au programme, le demandeur devra avoir conclu le contrat avec l'entrepreneur en construction qui réalisera le projet dans les six mois suivant la réception de la lettre de sélection de sa demande.

Programme d'accès à l'égalité

L'entreprise privée doit 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 \$ ou plus.

Loyer après réalisation du projet

Les loyers fixés lors de la première année d'exploitation du projet devront être égaux ou inférieurs aux loyers cibles établis par la Société au moment de la fin des travaux. Le [tableau des loyers cibles](#), par typologie et par secteur géographique, est mis à jour annuellement et rendu public par la Société. Pour les années subséquentes, les loyers pourront être augmentés selon les règles qui sont applicables en matière de fixation de loyer et qui seront précisées dans la convention de réalisation et d'exploitation.

Cette exigence ne s'applique pas aux logements d'urgence, aux unités de répit et aux logements destinés aux personnes victimes de violence familiale.

Saine gestion immobilière

Tous les projets doivent prévoir un plan de remplacement des immobilisations et le transmettre à la Société. De plus, en fonction du taux d'aide accordé au projet, le demandeur devra transmettre un budget annuel d'exploitation, une planification quinquennale des travaux d'entretien et de préservation de l'immeuble, une planification de la réserve générale et un bilan de santé des immeubles. Le demandeur devra assurer la pérennité du projet tout au long de l'engagement et réaliser les travaux liés à cette planification.

Reddition de comptes

En fonction du taux d'aide accordé au projet, le demandeur devra répondre aux exigences suivantes de contrôle et reddition de comptes :

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

Taux d'aide de 20 % ou moins
<ul style="list-style-type: none">• Signer une convention de réalisation et d'exploitation avec la Société (durée de la convention selon la durée de l'engagement choisie par le demandeur)• Pour les projets visant des personnes âgées, obtenir et transmettre à la Société le certificat de conformité délivré en vertu du Règlement sur la certification des résidences privées pour aînés (RLRQ, chapitre S-4.2, r. 0,01) ou de tout règlement le remplaçant ainsi que toute mise à jour concernant cette certification, le cas échéant• Dans les trois mois suivant la fin de l'année financière du demandeur, transmettre à la Société une attestation annuelle faisant état de l'abordabilité des loyers• Au plus tard six mois après la date où seront connus définitivement les montants nets de TPS et de TVQ et, le cas échéant, de la ristourne due sur les coûts de réalisation, transmettre à la Société un état audité des coûts définitifs• Transmettre annuellement à la Société les données servant à la reddition de comptes de celle-ci et à l'évaluation du PHAQ, telles que déterminées à la section 13 du cadre normatif• Fournir, à la demande de la Société, tout autre document et tout renseignement qu'elle peut raisonnablement exiger en rapport avec sa contribution financière à la réalisation du projet
Taux d'aide de plus de 20 % à 50 %
<ul style="list-style-type: none">• Exigences des taux d'aide inférieurs• Dans les trois mois suivant la fin de l'année civile, transmettre à la Société un état financier annuel audité selon la forme exigée par la Société
Taux d'aide de plus de 50 %
<ul style="list-style-type: none">• Exigences des taux d'aide inférieurs• Si le demandeur a un conseil d'administration (C. A.), transmettre à la Société le formulaire des membres du C. A. pour tout changement effectué au sein de celui-ci• Transmettre annuellement à la Société un budget annuel d'exploitation

- Transmettre annuellement à la Société l'information relative au montant contenu dans la réserve générale ou le fonds de prévoyance, s'il s'agit d'une copropriété divisée
- Réaliser un bilan de santé des immeubles tous les cinq ans et le transmettre à la Société
- Réaliser une planification quinquennale des travaux d'entretien et de préservation de l'immeuble et la transmettre à la Société avec un état de réalisation annuel des travaux liés à cette planification

Glossaire

Dans ce document, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par :

Coût total	Ensemble des coûts admissibles.
Cumul des aides financières publiques	<p>Ensemble des aides financières publiques versées aux fins de la réalisation d'un projet. Le cumul inclut les aides financières provenant directement ou indirectement des programmes de la Société, d'autres ministères ou organismes gouvernementaux (fédéraux et provinciaux), de leurs sociétés d'État et des entités municipales qui ne sont pas directement bénéficiaires du programme.</p> <p>Aux fins des règles de cumul des aides financières, le terme « entités municipales » comprend les organismes municipaux au sens de l'article 5 de la Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels¹¹. L'actif visé au paragraphe 1^o du premier alinéa de l'article 89 de la Loi instituant le Gouvernement régional d'Eeyou Istchee Baie-James¹² n'est pas considéré dans la règle de cumul du PHAQ.</p>
Espace commun	<p>Espace à la disposition des locataires d'un immeuble comme une salle communautaire, une cuisine communautaire, une salle polyvalente, des salons d'étage, des locaux pour triporteurs et quadriporteurs, des buanderies communautaires, des toilettes communautaires, des espaces de rangement individuels dans un local commun et tous les autres locaux du même type qui sont majoritairement utilisés par les locataires.</p> <p>Cet espace inclut aussi certains locaux techniques liés au fonctionnement de l'immeuble et accessibles exclusivement par le demandeur ou le personnel d'entretien, et des espaces de circulation.</p>
Logement	Lieu destiné à une occupation résidentielle, incluant une chambre ou un studio, loué ou offert en location de manière temporaire ou permanente. N'est pas inclus un lieu occupé à des fins de villégiature ou situé dans un établissement hôtelier.
Logement abordable	Logement dont le loyer respecte le loyer cible reconnu par la Société lors de la première année d'exploitation du projet et dont le loyer cible reconnu a été indexé selon les règles applicables en matière de fixation de loyer pour les années subséquentes.
Logement adaptable	Logement conçu et bâti afin qu'il puisse être adapté pour répondre aux besoins d'une personne vivant avec une incapacité et qui utilise un fauteuil roulant, conformément aux exigences réglementaires relatives à l'adaptabilité.

¹¹ RLRQ, chapitre A-2.1

¹² RLRQ, chapitre G-1.04

Logement d'urgence	Logement de courte durée (une nuit à quelques semaines), de type dépannage ou de type refuge pour personnes en situation d'itinérance, personnes victimes de violence familiale, personnes vivant avec un trouble de santé mentale, personnes en difficulté (problèmes d'alcoolisme, de toxicomanie, de dépendances, troubles de comportement, difficultés familiales) et personnes vulnérables vivant une instabilité résidentielle. N'est pas inclus un logement pour personne en démarche de réintégration sociale et d'autonomie vers un logement permanent.
Partie résidentielle	Partie du projet comprenant les logements ainsi que les installations, les espaces communs et les locaux qui profitent majoritairement aux locataires. Ne sont pas inclus les locaux commerciaux ou institutionnels, ceux servant à des services sociaux ou récréatifs, les centres de soins de santé physique ou mentale, les établissements d'enseignement ou correctionnels ou de loisirs publics, etc.
Personnes ayant des besoins particuliers en habitation	Personnes ayant besoin d'installations particulières et de services d'assistance personnelle sur place, telles les personnes aux prises avec une déficience intellectuelle, ayant une incapacité motrice, visuelle ou mentale, vivant avec un trouble de santé mentale ou du spectre de l'autisme, victimes de violence familiale, en situation d'itinérance ou à risque de le devenir, en difficulté (problèmes d'alcoolisme, de toxicomanie, troubles de comportement, difficultés familiales) et en démarche de réintégration sociale et d'autonomie vers un logement permanent.
Projet	Projet de construction ou de rénovation lors d'un achat d'une partie de bâtiment, d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments situés à proximité les uns des autres et administrés de façon commune par une même personne ou par des personnes liées au sens de la Loi sur les impôts .
Services	Services offerts aux locataires. Ces services peuvent être des services de repas, de loisirs, de sécurité, d'aide domestique, de soutien et d'assistance personnelle. Ne sont pas inclus, notamment, des services de soins esthétiques, de transport ou de loisirs nécessitant des infrastructures ou des équipements particuliers, tels une piscine, une salle de billard, une salle de quilles ou un cinéma.
Société acheteuse à but non lucratif	Organisme à but non lucratif régi par la Partie III de la Loi sur les compagnies ¹³ dont un des principaux objectifs inscrits à l'acte constitutif prévoit de promouvoir, d'élaborer, d'acquérir, de réaliser et d'exploiter des immeubles dans le but d'offrir en location des logements.
Taux d'aide	Total de la subvention de base et des subventions additionnelles, le cas échéant, octroyées par la Société pour la réalisation d'un projet par rapport au coût total du projet.

¹³ RLRQ, chapitre C-38

Unité de répit

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