



Association des professionnels
de la construction et de
l'habitation du Québec

Document de référence sur le soutien au logement social et abordable

Avril 2019

**ALLAN
GAUDREULT**

ANALYSTE-CONSEIL

Tél. : 514.278.1043

Cell. : 514.915.1043

info@allan-gaudreault.ca

www.allan-gaudreault.ca

Table des matières

Introduction.....	3
Conseils aux entrepreneurs pour la consultation du document de référence	5
1 Le logement social et abordable au Québec	8
1.1 Logement abordable ou logement social?	8
1.2 Logement social.....	9
1.2.1 Logement social public	10
1.2.2 Logement social communautaire	11
1.3 Les principaux acteurs	13
1.3.1 Société d’habitation du Québec (SHQ).....	13
1.3.2 Société canadienne d’hypothèques et de logement (SCHL)	13
1.3.3 Groupes de ressources techniques (GRT) et Association des groupes de ressources techniques du Québec (AGRTQ).....	14
1.3.4 Réseau québécois des OSBL d’habitation (RQOH)	14
1.3.5 Confédération québécoise des coopératives d’habitation (CQCH)	15
1.3.6 Regroupement des offices d’habitation du Québec (ROHQ)	15
1.3.7 Front d’action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU)	15
2 Les programmes d’aide et les initiatives en vigueur	16
2.1 Tableaux sommaires des programmes et des initiatives	16
2.2 Programmes de la SCHL.....	19
2.3 Programmes de la Société d’habitation du Québec.....	31
2.4 Programmes et initiatives municipales	45
2.4.1 Ville de Montréal	46
2.3.2 Ville de Québec.....	60

Introduction

Le présent document a pour but de mieux renseigner les entrepreneurs en construction sur les programmes d'aide au logement social, communautaire et abordable offerts au Québec ainsi que sur diverses initiatives municipales et gouvernementales susceptibles d'influer sur leurs activités.

La grande majorité des quelque 2 000 logements réalisés annuellement au Québec dans ce créneau sont mis en chantier par des entreprises de construction du secteur privé. Pour ces entreprises, la construction d'habitations sociales procure de nouvelles occasions d'affaires et la capacité de rejoindre de nouvelles clientèles. La rénovation résidentielle est également une industrie non négligeable en matière d'investissements, tant pour les propriétaires du secteur privé que pour les propriétaires sociaux que sont les coopératives d'habitation (CH), les organismes à but non lucratif d'habitation (OBNL) et les offices d'habitation (OH).

En colligeant l'information la plus pertinente, nous souhaitons permettre aux promoteurs et aux entrepreneurs de mieux comprendre les objectifs et les programmes gouvernementaux afin de mieux y participer. Ils pourront ainsi mieux se positionner dans un contexte propice à l'innovation. Notons à cet effet certains éléments déterminants :

- Le lancement de la nouvelle *Stratégie nationale sur le logement* du gouvernement fédéral en novembre 2017;
- La modernisation annoncée de divers programmes de la Société d'habitation du Québec (SHQ), à la suite de deux opérations de consultation et de la publication du Rapport Morin;
- Au plan législatif, l'adoption de la Loi 122, modifiant la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (LAU), laquelle permet aux municipalités d'imposer la construction de logements sociaux, abordables ou familiaux dans les développements résidentiels d'initiative privée;
- La nouvelle réglementation montréalaise en matière d'inclusion qui sera soumise à un processus consultatif en 2019;
- L'octroi de nouveaux pouvoirs à la Ville de Montréal en matière d'habitation, en aménagement et en intégration de la population immigrante, par l'adoption du projet de loi 121 « Réflexe Montréal », susceptible de provoquer un effet d'entraînement dans d'autres régions.

L'adoption de stratégies ou de règlements d'inclusion de logements abordables par les municipalités du Québec suscitera inévitablement des échanges avec les représentants des divers secteurs impliqués. Mais elle permettra aux entreprises de construction et aux promoteurs résidentiels de participer à une réflexion urbanistique plus poussée sur la conception des quartiers de demain et sur l'aménagement du territoire selon les principes et les valeurs contemporaines. Au final, le contexte se prête à l'établissement de nouveaux partenariats avec les municipalités, les agences gouvernementales, les fournisseurs de logements sociaux et communautaires et les organismes chargés de leur développement.

Les municipalités québécoises sont en grande majorité favorables au développement d'une offre suffisante de logements de qualité à prix abordables, car elle constitue un facteur d'attraction et de rétention de la main-d'œuvre et qu'elle contribue à une plus grande compétitivité. On note

dans l'actualité québécoise nombre d'entreprises à la recherche d'employés qualifiés. Dans certaines collectivités, y compris dans la région métropolitaine, la pénurie de logements abordables affecte négativement l'économie, ce qui impose de nouvelles contraintes aux entreprises de la région. L'aménagement de logements sociaux et abordables en nombre suffisant est devenu un enjeu de vitalité et de développement économique, qui est reconnu par les pouvoirs publics. Ainsi, la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM), par l'adoption de son *Plan d'action métropolitain du logement social et abordable 2015-2020*, a affirmé son objectif de « Faire du logement social et abordable un des pivots d'un Grand Montréal attractif, compétitif et durable. »

Le *Plan d'aménagement et de développement durable* (PMAD) de la CMM et celui de la Communauté métropolitaine de Québec (CMQ) soulignent également le rôle de l'habitation dans l'atteinte des objectifs de mixité sociale et d'accessibilité universelle. Le développement durable est alors synonyme de densification, de diversification des produits résidentiels et de mobilité. Par exemple, l'accueil dans les aires TOD (transit-oriented development) de 40 % des 320 000 nouveaux ménages qui seront créés dans la région métropolitaine au cours des deux prochaines décennies, facilitera les déplacements de la main-d'œuvre mais également ceux d'autres catégories de population, sans égard à l'âge ou à l'état de santé.

Ce document se veut un outil de référence facile à consulter. Le format choisi permet d'accéder aux informations principales et de juger s'il est utile de poursuivre la démarche. Il a été produit en consultant les documents les plus récents disponibles et les instances municipales et gouvernementales responsables. Les informations colligées sont donc à titre indicatif et nous encourageons le lecteur à consulter le plus rapidement possible les ressources municipales et gouvernementales recensées de façon à profiter d'un soutien plus complet.

Le document met en lumière les programmes et les initiatives disponibles pour les entrepreneurs ainsi que ceux où ils sont susceptibles d'être impliqués avec des organismes clients ou des partenaires. Il comprend une première section portant sur la définition des concepts de logement social et abordable, on y trouve également une liste des principaux acteurs présents dans cet écosystème. La seconde section porte sur les différents programmes et initiatives gouvernementales et municipales en matière de logement social et abordable. Elle est essentiellement constituée de fiches descriptives, précédées d'e tableaux synthèses permettant d'orienter le lecteur vers les éléments d'intérêt.

Les programmes d'aide à l'habitation sont évolutifs et sont sujets aux contraintes budgétaires des organismes publics et à l'évolution démographique. Une mise à jour des informations contenues dans ce document sera donc assurée, dans la mesure du possible. Il est donc recommandé de consulter les municipalités et les agences gouvernementales afin de confirmer le statut des programmes et les allocations dont elles disposent.

Conseils aux entrepreneurs pour la consultation du document de référence

L'entreprise de construction intéressée à réaliser à son propre compte un projet de logement abordable devrait se familiariser en premier lieu avec les programmes et les produits financiers offerts par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Il s'agit principalement des programmes suivants.

Programme de financement initial (PFI)

- Prêts sans intérêt couvrant les coûts des activités de pré-développement (Fiche 1).

Fonds national de co-investissement pour le logement (FNCIL)

- Prêts et contributions permettant de créer ou rénover des logements abordables très performants et répondant à un éventail de besoins (Fiche 3).

Initiative Financement de la construction de logements locatifs (IFCLL)

- Prêts à faible coût et Assurance prêt hypothécaire pour réaliser des logements locatifs (Fiche 4).

Assouplissement d'Assurance-prêt hypothécaire (AAPH)

- Produit financier facilitant l'accès au financement de construction et au financement à long terme (Fiche 5).

Si l'entreprise souhaite offrir ses services à un promoteur de logements sociaux et communautaires, on lui recommande de se familiariser en premier lieu avec le programme AccèsLogis Québec et de contacter un Office d'habitation (OH) ou un groupe de ressources techniques (GRT) dont les fonctions sont décrites à la section 2.3. Un entrepreneur ne peut de lui-même soumettre un tel projet.

AccèsLogis Québec (ACL)

- Aide financière aux organismes souhaitant réaliser un projet de logement destiné aux personnes et ménages à faibles et moyens revenus (Fiche 6).

Les programmes municipaux suivants sont également disponibles pour une entreprise privée souhaitant offrir des logements locatifs pour diverses clientèles ou visant les propriétaires-occupants.

Programme Habitations urbaines pour familles (PHUF)

- Aide financière de la Ville de Montréal soutenant la construction de logements répondants aux besoins des familles (Fiche 12).

Accès Condos

- Modèle d'affaires offert par la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM) aux entrepreneurs favorisant la réalisation de projets d'habitation, permettant aux acheteurs d'acquérir un appartement avec un acompte de 1 000 \$ (Fiche 13).

Programme Construction neuve et recyclage à des fins résidentielles

- Aide financière à la construction de logements locatifs dans les zones prioritaires de revitalisation de la Ville de Québec (Fiche 14).

Programme Restauration, rénovation, construction et recyclage résidentiel dans les arrondissements historiques

- Subventions de la Ville de Québec pour restaurer ou rénover des logements existants, en construire de nouveaux ou recycler des bâtiments non résidentiels en logements (Fiche 15).

Accès Famille

- Accréditation de projets soumis par des entrepreneurs, par la Ville de Québec, assouplissements aux règles de l'Assurance prêt hypothécaire de la SCHL et octroi de prêts sans intérêts à des acheteurs de propriétés résidentielles admissibles (Fiche 16).

Les programmes d'aide à la personne visant à réduire les coûts d'habitation des ménages admissibles sont également décrits dans le présent document.

Programme de Supplément au loyer (PSL)

- Aide les ménages à faible revenu à payer un loyer similaire à une habitation à loyer modique dans un logement du marché privé, une coopérative ou un organisme à but non lucratif (Fiche 7).

Programme Allocation-Logement (PAL)

- Aide d'appoint aux ménages consacrant une part trop importante de leurs revenus au paiement des coûts d'habitation (Fiche 8).

D'autres programmes s'adressent aux locataires ou aux propriétaires, souhaitant rénover ou adapter un logement. La participation d'un entrepreneur qualifié est requise.

Programme Rénovation Québec (PRQ)

- Appui aux municipalités souhaitant s'impliquer dans l'amélioration des logements et des milieux de vie (Fiche 9).

Programme d'Adaptation de domicile (PAD)

- Soutien aux propriétaires offrant un logement à une personne handicapée pour réaliser des travaux d'adaptation (Fiche 10).

1 Le logement social et abordable au Québec

Plusieurs définitions des termes de logement social, de logement communautaire et de logement abordable sont utilisées dans les documents consultés et aucune ne peut être considérée exhaustive ni rigoureusement exclusive. Nous proposons les suivantes.

1.1 Logement abordable ou logement social?

D'une manière générale on considère qu'un logement est abordable si son prix de location ou son prix de vente se situe nettement sous le niveau du marché. La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) fournit une définition communément acceptée au Canada:

« Un logement est considéré comme abordable s'il coûte moins de 30 % du revenu avant impôt du ménage (...) Ce terme générique peut regrouper les habitations fournies par les secteurs privé, public et sans but lucratif. Il englobe également tous les modes d'occupation : logements locatifs ou pour propriétaire-occupant, coopératives d'habitation ou logements permanents ou temporaires. »¹

Selon cette définition, **plusieurs types de propriétaires** peuvent offrir du **logement abordable**, qu'ils soient des propriétaires privés, des coopératives d'habitation ou des OBNL d'habitation.

Ce sont généralement des logements mis en location, mais aussi de logements offerts à un prix de vente abordable.

Ainsi, le logement social fait partie du logement abordable, mais les logements abordables ne sont pas tous des logements sociaux.

La question se complique quand on examine les divers programmes disponibles dont les objectifs sont de fournir ou de préserver des logements abordables. Certains programmes proposent une définition précise du logement abordable. Par exemple, comme on le verra plus loin, un pourcentage du loyer médian du marché peut être considéré abordable dans le cadre d'un programme, alors que dans un autre programme, c'est un loyer équivalant à un pourcentage du revenu d'un ménage qui définit le seuil d'abordabilité.

¹ Site Web de la SCHL consulté le 4 octobre 2018 : www.cmhc-schl.gc.ca/fr/developing-and-renovating/develop-new-affordable-housing/programs-and-information/about-affordable-housing-in-canada .

1.2 Logement social

Le parc de logement social comprend les logements subventionnés par les programmes gouvernementaux et qui accueillent des ménages dont les moyens ne leur permettent pas de trouver sur le marché privé un logement de taille et de qualité convenables. Ils sont possédés ou administrés par des organismes publics ou des organismes communautaires issus de la collectivité.

On distingue deux secteurs de logement social :

le logement **social public** et le logement **social communautaire**.

La plupart du temps on les présente ensemble comme le **logement social et communautaire**.

9

Tous ces organismes, qu'ils soient publics ou communautaires ont en commun les caractéristiques suivantes :

- **Propriété :**
 - La propriété des actifs est collective ou publique de manière durable;
 - Les actifs sont considérés comme faisant partie de l'infrastructure sociale;
 - Les propriétés ne sont pas à vendre.
- **Gouvernance :**
 - Régulation plurielle représentant la collectivité : villes, MRC, groupes sociaux et usagers.
- **Logement locatif hors marché :**
 - Il répond à un besoin social et l'attribution est effectuée selon certains critères;
 - Prix de location inférieur au marché;
 - Équilibre budgétaire recherché.
- **Population :**
 - Cible : personnes et ménages à faibles et moyens revenus;
 - Clientèle insolvable;
 - Groupes de population délaissés par le marché.
- **Aide publique :**
 - Projets réalisés dans le cadre de programmes variés fédéraux, provinciaux, municipaux ou à coûts partagés;
 - Combinaisons possibles : Aide à la pierre et aide aux personnes.

1.2.1 Logement social public

Le parc de logement social **public** comprend les logements administrés par les offices d'habitation (OH) et exceptionnellement par des sociétés paramunicipales ou des organismes dotés d'une gouvernance liée à une municipalité ².

- **Les offices d'habitation (OH)**
 - Les OH relèvent de municipalités ou de MRC et elles ont l'obligation de réserver des postes d'administrateurs à des représentants des locataires élus par et parmi ces derniers;
 - Les OH sont généralement constitués en vertu de la *Loi de la Société d'habitation du Québec*;
 - On compte actuellement 443 OH au Québec; un processus de restructuration du réseau des OH est en cours.
 - Ils administrent leurs propres logements ou ceux appartenant à la Société d'habitation du Québec (SHQ), soit environ 74 000 unités de logement, la plupart réalisés dans le cadre du programme HLM

- **Population desservie par les OH ³ :**
 - Les deux tiers des ménages habitant en HLM (67 %) sont des personnes seules;
 - Les soutiens de ménages sont à 69 % des femmes
 - Les couples sans enfants représentent moins de 5 % des ménages et les couples avec enfants 9 %; les familles monoparentales comptent pour environ 15 %;
 - 84 % des ménages gagnent moins de 20 000\$ par année, incluant 18 % gagnant moins de 10 000 \$.
 - En 2013, on estimait que le revenu annuel moyen avant impôt d'un ménage habitant un HLM était de 15 134\$ ⁴.

² On dénombre au Québec quelques organismes à caractère public qui ne sont pas des OH et qui administrent des ensembles d'habitation, dont la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM), la Corporation d'habitation Jeanne-Mance (CHJM), copropriété entre la Ville de Montréal et la SCHL, ainsi que la Société municipale d'habitation Champlain (SOMHAC) à Québec.

³ Regroupement des offices d'habitation du Québec (2017). *ROHQ Stats 4. Un tour des différents programmes gérés par les offices d'habitation*. P. 2-5.

⁴ Regroupement des offices d'habitation du Québec (2013). *Les offices d'habitation, acteurs pluriels du logement social québécois*. P. 16.

1.2.2 Logement social communautaire

Le logement social **communautaire** est constitué des coopératives et des OBNL d'habitation.

- **Les coopératives d'habitation (CH)**
 - Une coopérative d'habitation est constituée en vertu de la *Loi sur les coopératives*.
 - Elle propriétaire des biens immobiliers occupés par ses membres.
 - Les membres sont locataires de la coopérative; ils en assurent la gestion, avec ou sans aide externe
 - Le conseil d'administration d'une CH ne peut compter que des membres résidants.
 - Un nouveau modèle de coopérative se propage graduellement au Québec : la coopérative de solidarité en habitation (CSH). Une CSH assume les mêmes responsabilités qu'une CH, mais elle est constituée d'au plus trois catégories de membres : membres usagers, membres travailleurs et membres de la collectivité; ces trois catégories de membres peuvent avoir des représentants au conseil d'administration.
 - On compte 1 300 CH et CSH au Québec, possédant environ 30 000 logements.
 - La valeur de leurs actifs est estimée à 3 milliards \$.

 - **Population desservie par les CH**⁵ :
 - 46 % des ménages coopératifs sont des personnes seules;
 - Les répondant(e)s au sondage sont à 60 % des femmes;
 - Les couples sans enfants représentent 16 % des ménages et les couples avec enfants environ 17 %; les familles monoparentales comptent pour environ 14 %;
 - 20 % des ménages coopératifs gagnent moins de 15 000\$ par année;
 - Le revenu brut moyen d'un ménage coopératif était de 31 936 \$ en 2016.

- **Les organismes à but non lucratif d'habitation (OBNL)**
 - Un OBNL est généralement constitué en vertu de la 3^e partie de la Loi sur les compagnies.
 - L'OBNL possède les biens immobiliers et offre ses logements en location à la clientèle visée, conformément à sa mission.
 - Les membres d'un OBNL proviennent de divers milieux au sein d'une collectivité. La participation à certains programmes, notamment AccèsLogis Québec, requiert qu'une partie des administrateurs soient nommés par et parmi les locataires;
 - On dénombre au Québec 1 200 OBNL d'habitation comptant 53 000 logements.
 - La valeur de leurs actifs est estimée à 5 milliards \$.

⁵ Confédération québécoise des coopératives d'habitation (2017). *Enquête sur le profil socio-économique des résidents de coopératives d'habitation*.

- **Population desservie par les OBNL** ⁶ :
 - Les OBNL du Québec logent une population très diversifiée et à faible revenu comprenant une proportion significative de personnes en situation de vulnérabilité ou en processus de réinsertion sociale.
 - La grande majorité de la population habitant un OBNL (75 %) sont des personnes seules;
 - Les femmes représentent 63 % des résidents;
 - 67 % des résidents sont âgés de 56 ans et plus; dans les résidences réservées aux aînés, 55 % des résidents ont 76 ans et plus;
 - 83 % des résidents gagnent moins de 20 000 \$ annuellement.

⁶ Réseau québécois des OSBL d'habitation (2007). *Enquête auprès des OSBL d'habitation*.

1. *Un secteur d'importance*. P. 10 ;

3. *Les locataires De la vulnérabilité à l'autonomie*. P. 4-6.

1.3 Les principaux acteurs

Le milieu du logement social et abordable est constitué d'un bon nombre d'organismes gouvernementaux, municipaux ou issus de la collectivité qui assument des rôles particuliers et qui ont établi des partenariats très diversifiés au cours des 50 dernières années. Ils constituent l'ossature d'un écosystème mettant en présence environ 3 000 organismes fournisseurs de logements et leurs organismes de représentation et de services.

1.3.1 Société d'habitation du Québec (SHQ)

La SHQ, fondée en 1967, conçoit et administre les programmes d'aide au logement du gouvernement du Québec. Elle possède une portion importante du portefeuille de logements HLM du Québec dont la gestion est assurée par les OH. « La SHQ a pour mission de répondre aux besoins en habitation des citoyens du Québec. Elle offre des logements à loyer modique et abordables aux ménages dans le besoin et propose un éventail de programmes d'aide favorisant la construction, la rénovation, l'adaptation de domicile et l'accession à la propriété »⁷.

Elle souhaite également contribuer à la vitalité des entreprises québécoises par son soutien à l'industrie de l'habitation : « La SHQ contribue au rayonnement de l'industrie de l'habitation par le transfert des connaissances et de l'expertise québécoises relatives aux innovations technologiques et aux nouveaux concepts de logements dans le secteur. »⁸

Avec l'aide de ses partenaires, la SHQ soutient environ 231 000 ménages à revenu faible ou modeste dans le cadre de ses programmes HLM public et privé, le programme de Supplément au loyer (PSL), le programme Allocation-logement (PAL), le programme AccèsLogis (ACL), le programme Logement abordable Québec (LAQ) et divers programmes d'amélioration de l'habitat.

Site Web: <http://www.habitation.gouv.qc.ca>

1.3.2 Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)

La SCHL, fondée en 1946, se décrit comme l'autorité en matière d'habitation au Canada. La SCHL aide les Canadiennes et les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement. Elle contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, elle vient en aide aux Canadiennes et aux Canadiens dans le besoin et elle fournit des résultats de recherches et des conseils objectifs aux gouvernements, aux consommateurs et au secteur de l'habitation. La SCHL est responsable de la mise en œuvre de la Stratégie nationale sur le logement (SNL), lancée en 2017 par le gouvernement fédéral.

Site Web : www.schl.ca

⁷ Site Web consulté le 9 octobre 2018 : http://www.habitation.gouv.qc.ca/la_shq/champs_dintervention.html.

⁸ Idem.

1.3.3 Groupes de ressources techniques (GRT) et Association des groupes de ressources techniques du Québec (AGRTQ)

Les GRT sont des entreprises d'économie sociale reconnus par la SHQ, qui sont dédiés au développement du logement social et communautaire. La SHQ recommande aux promoteurs sociaux de collaborer avec un GRT pour les soutenir. Ils accompagnent les organismes qui sont leurs clients, CH, OBNL et OH, durant toutes les phases de planification et de développement :

- Recherche de sites et de bâtiments;
- Négociation et stratégie de financement;
- Coordination de projets, soutien administratif;
- Formation des bénévoles et constitution de l'organisme;
- Gestion immobilière et comptabilité.

L'AGRTQ compte 25 GRT membres implantés dans toutes les régions du Québec. Avec divers partenaires, elle collabore avec les agences gouvernementales à l'amélioration des programmes et à la promotion du logement social et communautaire.

En collaboration avec le Fonds immobilier FTQ, l'AGRTQ a mis sur pied le Fonds d'acquisition québécois s.e.c. qui octroie des prêts temporaires à des organismes communautaires en habitation dans le but d'acquérir des terrains et des immeubles.

Site Web: <http://agrtq.qc.ca/>

1.3.4 Réseau québécois des OSBL d'habitation (RQOH)

Le *Réseau québécois des OSBL d'habitation* regroupe huit fédérations régionales. Ces fédérations regroupent de leur côté près de 900 des 1 200 OBNL d'habitation du Québec, qui offrent des logements permanents ou temporaires à des clientèles variées.

- Fédération des OSBL d'habitation des 3 L (FOH3L);
- Fédération des OSBL en habitation du Bas-Saint-Laurent, de la Gaspésie et des Îles (FOHBGI);
- Fédération des OSBL d'habitation de Montréal (FOHM);
- Fédération régionale des OSBL en habitation de Québec et Chaudière-Appalaches (FROHQC);
- Fédération régionale des OSBL en habitation des Régions Saguenay-Lac-St-Jean, Chibougamau-Chapais, Côte-Nord (FROH-SLSJCCCN);
- Fédération régionale des OSBL d'habitation de la Mauricie/Centre du Québec (FROHMCQ);
- Fédération des OSBL en habitation de la Montérégie et de l'Estrie (FROHME);
- Regroupement des OSBL d'habitation avec support communautaire de l'Outaouais (ROHSCO).

Sie Web: <https://rqoh.com/>

1.3.5 Confédération québécoise des coopératives d'habitation (CQCH)

La CQCH regroupe six fédérations régionales représentant 479 des 1 300 CH recensées au Québec, ce qui inclut un certain nombre de CSH.

- Fédération des coopératives d'habitation de l'Estrie (FCHE);
- Fédération des coopératives d'habitation de la Mauricie et du Centre-du-Québec (FECHMACQ);
- Fédération des coopératives d'habitation montréalaises (FÉCHAM);
- Fédération des coopératives d'habitation de Québec, Chaudière-Appalaches (FECHAQC);
- Fédération intercoopérative en habitation de l'Outaouais (FIHAB);
- Fédération des coopératives d'habitation du Saguenay-Lac-Saint-Jean (FECHAS);

Site Web: <http://www.cooperativehabitation.coop/> .

Le mouvement coopératif en habitation comprend également la Fédération des coopératives d'habitation intermunicipale du Montréal Métropolitain (FÉCHIMM: <http://fechimm.coop/fr>) qui n'est pas membre de la CQCH. La FÉCHIMM compte 460 coopératives membres dans le Grand Montréal, à Montréal, Laval de même que dans les régions de Lanaudière et des Laurentides.

1.3.6 Regroupement des offices d'habitation du Québec (ROHQ)

Le ROHQ est formé de 443 OH, administrant un portefeuille de 90 000 logements, la majorité provenant du parc HLM, mais incluant 10 000 logements communautaires. Un processus de regroupement des OH, encadré par la SHQ, est en cours, ce qui réduira éventuellement le nombre d'OH.

Site Web: <https://rohq.qc.ca/>

1.3.7 Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU)

Le FRAPRU est formé de 148 organisations ayant pour mission la défense du droit au logement et qui militent en faveur du développement du logement social et communautaire. Il revendique la construction de 50 000 nouveaux logements sociaux au Québec.

Site Web: <http://www.frapru.qc.ca/>

2 Les programmes d'aide et les initiatives en vigueur

Cette section présente les fiches descriptives des principaux programmes gouvernementaux et de certaines initiatives accessibles aux entrepreneurs et aux promoteurs privés ou les impliquant. Elles résument les programmes actuellement connus. Cette liste pourra varier selon les engagements gouvernementaux qui seront officialisés au cours des prochains mois.

Notons que la définition de « logement abordable » peut varier selon les paramètres de chaque programme ou initiative.

16

2.1 Tableaux sommaires des programmes et des initiatives

Programmes et initiatives destinés à divers types de promoteurs

Étape démarrage		
Organisme	Initiative	Description sommaire
SCHL	<ul style="list-style-type: none">Financement initial	<ul style="list-style-type: none">Prêts et contributions pour couvrir les coûts des activités de préaménagement relatifs à la construction d'ensembles de logements abordables.
SHQ	<ul style="list-style-type: none">Fonds de démarrage du programme AccèsLogis Québec	<ul style="list-style-type: none">Les fonds de démarrage de la SHQ sont offerts comme partie intégrante du programme AccèsLogis Québec mais ne sont pas disponibles de manière distincte.
Étape développement et construction		
Organisme	Initiative	Description sommaire
SCHL	<ul style="list-style-type: none">Fonds d'innovation pour le logement abordable	<ul style="list-style-type: none">Prêts et contributions pour soutenir de nouveaux modèles de financement ou de construction de logements abordables en mode locatif ou pour propriétaires-occupants.
	<ul style="list-style-type: none">Fonds national de co-investissement pour le logement	<ul style="list-style-type: none">Prêts et contributions la réalisation de logements abordables très performants au plan énergétique en mode locatif ou pour propriétaires-occupants.
	<ul style="list-style-type: none">Financement de la construction de logements locatifs	<ul style="list-style-type: none">Prêt et assurance prêt hypothécaire pour la réalisation de logements <u>locatifs</u> abordables.
	<ul style="list-style-type: none">Assouplissements à l'Assurance prêt hypothécaire	<ul style="list-style-type: none">Assurance prêt hypothécaire à coût avantageux pour la réalisation de logements abordables en mode locatif ou pour propriétaires-occupants.

Ville de Montréal	<ul style="list-style-type: none"> Programme habitations urbaines pour familles 	<ul style="list-style-type: none"> Subventions pour soutenir la construction de logements destinés aux ménages familiaux propriétaires-occupants dans les zones désignées et les projets concernés par la stratégie d’inclusion de logements abordables.
Ville de Québec	<ul style="list-style-type: none"> Construction neuve et recyclage à des fins résidentielles 	<ul style="list-style-type: none"> Subventions pour soutenir la construction de logements locatifs dans les zones de rénovation désignées.
	<ul style="list-style-type: none"> Restauration, rénovation, construction et recyclage résidentiel dans les arrondissements historiques 	<ul style="list-style-type: none"> Subventions pour restaurer ou rénover des logements existants, pour en agrandir ou en construire de nouveaux ou pour recycler des bâtiments partiellement résidentiels ou non résidentiels en logements, dans les arrondissements historiques désignés par la Ville de Québec.

Programmes et initiatives destinés aux promoteurs sociaux

Étape développement et construction		
Organisme	Initiative	Description
SHQ	<ul style="list-style-type: none"> AccèsLogis Québec 	<ul style="list-style-type: none"> Aide financière aux organismes qui souhaitent réaliser un projet d’habitation locative s’adressant aux personnes et aux ménages à revenu faible ou modeste, ou à des populations ayant des besoins particuliers en matière de logement.

Programmes et initiatives destinés aux promoteurs privés

Étape développement et construction		
Organisme	Initiative	Description
Ville de Montréal	<ul style="list-style-type: none"> Stratégie d’inclusion de logements abordables 	<ul style="list-style-type: none"> Inclusion de logements sociaux ou abordables dans les développements résidentiels d’initiative privée de 100 logements ou plus (pour le moment); stratégies locales dans plusieurs arrondissements.
SHDM	<ul style="list-style-type: none"> Accès Condos 	<ul style="list-style-type: none"> <u>Pour entrepreneurs</u> : Accréditation de projets assortie de conditions financières avantageuses et de garantie de vente conditionnelle à la réalisation de condos à prix abordable. <u>Pour acheteurs</u> : Voir section suivante.

Ville de Québec	<ul style="list-style-type: none"> • Accès Famille 	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Pour entrepreneurs</u> : Accréditation de projets d'accès à la propriété abordable par la Ville de Québec et par la SCHL. • <u>Pour acheteurs</u> : Voir section suivante.
------------------------	---	--

Programmes et initiatives pour le soutien aux ménages

Soutien aux ménages locataires ou propriétaires-occupants		
Organisme	Initiative	Description
SHQ	<ul style="list-style-type: none"> • Programme de Supplément au loyer 	<ul style="list-style-type: none"> • Aide les ménages à faible revenu à habiter un logement du marché privé, d'une coopérative d'habitation (CH) ou d'un organisme à but non lucratif (OBNL) tout en payant un loyer similaire à une habitation à loyer modique (HLM).
	<ul style="list-style-type: none"> • Programme Allocation-logement 	<ul style="list-style-type: none"> • Aide d'appoint à des ménages à faible revenu qui consacrent une part trop importante de leur revenu au paiement de leur logement ou au remboursement de l'hypothèque.
	<ul style="list-style-type: none"> • Programme d'Adaptation de domicile 	<ul style="list-style-type: none"> • Soutien financier aux propriétaires d'un domicile occupé par une personne handicapée pour la réalisation de travaux d'adaptation.
Ville de Montréal	<ul style="list-style-type: none"> • Programme d'appui à l'acquisition résidentielle 	<ul style="list-style-type: none"> • Aide financière à l'acquisition d'un propriété résidentielle neuve ou existante par un premier acheteur ou par un acheteur expérimenté.
SHDM	<ul style="list-style-type: none"> • Accès Condos 	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Pour acheteurs</u> : Crédit d'achat permettant d'acquérir un appartement en copropriété avec un acompte de 1 000\$ dans un projet privé accrédité par la SHDM.
Ville de Québec	<ul style="list-style-type: none"> • Accès Famille 	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Pour acheteurs</u> : Prêt pour l'acquisition d'une première d'une première propriété résidentielle abordable dans un projet accrédité par la Ville et par la SCHL.

2.2 Programmes de la SCHL

Certains programmes d'aide et produits financiers sont offerts de manière continue par la SCHL. Il s'agit notamment du Financement initial et de l'Assurance prêt hypothécaire (APH), incluant les assouplissements à l'APH facilitant la réalisation de logements abordables.

D'autres programmes ou initiatives font partie intégrante de la nouvelle Stratégie nationale sur le logement (SNL) lancée par le gouvernement fédéral en 2017, qui seront disponibles jusqu'en 2021, sauf exception.

Contrairement aux programmes de la Société d'habitation du Québec – offerts strictement aux organismes sociaux et communautaires – les programmes issus de la SNL et les programmes continus de la SCHL sont offerts tant aux promoteurs du secteur à but lucratif qu'au secteur à but non lucratif. Il s'agit des programmes et initiatives suivants :

- Fonds d'innovation sur le logement abordable;
- Fonds national de co-investissement pour le logement;
- Initiative Construction de logements locatifs.

Ainsi, les projets soumis par les CH, les OBNL et les OH, tout comme ceux proposés par les entreprises du secteur privé sont recevables par la SCHL.

Tous les projets sont sujets à une évaluation fondée sur l'analyse des besoins en logement des collectivités et sur les critères de viabilité et d'abordabilité propres à la SCHL. Toutefois, les projets soumis dans le cadre des différents programmes de la SNL, doivent produire des **résultats sociaux significatifs** en ce qui a trait à quatre facteurs dominants :

- L'abordabilité des loyers et des prix des logements, notamment pour les groupes plus vulnérables;
- L'accessibilité physique des logements;
- La performance énergétique des ensembles;
- L'accès et la proximité aux transports collectifs.

La sélection des projets est effectuée par la SCHL et les projets obtenant les meilleurs résultats cumulatifs sont retenus. Les proposant peuvent compter sur le soutien des conseillers de la SCHL et peuvent obtenir leurs coordonnées en consultant le site Web de la SCHL :

www.cmhc-schl.gc.ca/fr/maintaining-and-managing/managing-affordable-housing/connect-with-affordable-housing-specialists

On trouvera dans la présente section une description des principaux programmes permettant de réaliser des projets d'habitation abordables.

Fiche 1

PROGRAMME DE FINANCEMENT INITIAL – PFI	
<p>DESCRIPTION</p> <ul style="list-style-type: none"> Le Programme de financement initial (PFI) accorde des prêts sans intérêt et des contributions non remboursables pour couvrir les coûts des activités de préaménagement relatifs à la construction d'ensembles de logements abordables. 	
<p>RÔLE DE L'ENTREPRENEUR</p> <ul style="list-style-type: none"> Un entrepreneur en construction peut être le promoteur d'un projet recevable. Sa responsabilité est de préparer et de soumettre la demande de financement initial à la SCHL, pour un projet qu'il prévoit réaliser et exploiter. Un projet de logement peut être soumis par un autre promoteur qui serait alors le donneur d'ouvrage, par exemple une CH ou un OSBL; dans ce cas, le dépôt de la demande de financement initial relève du promoteur et non de l'entreprise de construction. 	
<p>POPULATION VISÉE</p> <p>Volets prioritaires</p> <ul style="list-style-type: none"> Aucune restriction quant aux futurs résidents de l'ensemble. Les propositions recevront un résultat supérieur s'il est démontré qu'elles visent directement les volets suivants : <ul style="list-style-type: none"> Logements pour les plus démunis : femmes et enfants fuyant une situation de violence familiale, les aînés, les Autochtones, les personnes ayant une déficience physique ou développementale, les personnes ayant des problèmes de santé mentale et de dépendance, les anciens combattants, les nouveaux arrivants et les sans-abri chroniques etc.; Logements dans le Nord (Yukon, Territoires du Nord-Ouest et Nunavut); Partenariats et collaborations; Durabilité sociale, économique et environnementale. 	<p>ADMISSIBILITÉ</p> <p>Types de promoteurs admissibles</p> <ul style="list-style-type: none"> Entrepreneurs, constructeurs et promoteurs privés; Coopératives, organismes à but non lucratif; Gouvernements, municipalités et organismes municipaux; Organismes autochtones. <p>Type de projets admissibles</p> <ul style="list-style-type: none"> Réalisation d'au moins 5 logements, dans un projet où la composante résidentielle est principale. Projet de logements locatifs ou pour propriétaires-occupants. Construction de logements communautaires et abordables ou pour Autochtones, de logements dans un ensemble mixte, de logements temporaires. Transformation de bâtiment non résidentiels en logements abordables. Rénovation de logements abordables pour éviter leur démolition. Usage mixte possible : combinaison de logements abordables et de logements offerts au prix du marché ou encore usage résidentiel et non résidentiel.
<p>MÉCANISMES DE FONCTIONNEMENT</p> <ul style="list-style-type: none"> Prêt accordé au promoteur ou, dans certains cas, contribution non remboursable pour payer les coûts de préaménagement admissibles dont : études de marché, études de faisabilité financière, option d'achat, évaluation environnementale, droits d'étude, conception préliminaire, modélisation sur l'accessibilité et l'énergie, études d'ingénierie, études des coûts et permis. Remboursement des dépenses par la SCHL sur présentation de factures et de pièces justificatives, une fois les activités terminées. Le montant prêté est remboursé à la SCHL lors de l'obtention du financement de réalisation et intégré au prêt hypothécaire. En cas d'échec, ou de non-réalisation, le prêt doit être remboursé. 	

PROGRAMME DE FINANCEMENT INITIAL – PFI

PARAMÈTRES FINANCIERS

- Secteur privé : contribution maximale de 15% des coûts de préaménagement approuvés par la SCHL, jusqu'à un maximum de 75 000\$, le moins élevé des deux.
- Prêt maximal jusqu'à 350 000\$.
- Une sûreté peut être requise dans certaines situations.

CONTRAINTES / LIMITES

- La première condition pour soumettre une demande est d'avoir un projet d'habitation dont l'emplacement est connu : la détention d'un terrain ou d'une offre d'achat valide confirme le sérieux de la démarche.
- Un projet fondé exclusivement sur un concept d'habitation aura peu de chances d'être retenu en vertu de ce programme.
- Le projet doit prévoir la réalisation de logements abordables selon les critères reconnus par la SCHL.
- Les fonds versés dans le cadre du programme doivent être utilisés pour le paiement d'activités admissibles : services professionnels, frais et droits exigibles.
- Les coûts de fonctionnement du promoteur, comme la rémunération même partielle de ses employés, ne sont pas des dépenses admissibles.

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Aspects particuliers

- Le PFI peut également être utilisé par des organismes propriétaires de logements communautaires, qui souhaitent en assurer la préservation et la viabilité à long terme; une contribution de 50 000\$ par projet est possible.

Programmation gouvernementale

- Les demandes sont reçues en mode continu; elles sont examinées et classées par ordre de priorité tous les 30 jours.

Sources ou contacts

- Programme PFI :
www.schl.ca/financementinitial
- Ressources de la SCHL :
www.cmhc-schl.gc.ca/fr/maintaining-and-managing/managing-affordable-housing/connect-with-affordable-housing-specialists

Fiche 2

FONDS D'INNOVATION POUR LE LOGEMENT ABORDABLE – FILA	
<p>DESCRIPTION</p> <ul style="list-style-type: none"> Le Fonds accorde des prêts et des contributions non remboursables pour soutenir des nouveaux modèles de financement et des techniques de construction innovatrices pour faire progresser de manière notable le secteur du logement abordable. 	
<p>RÔLE DES ENTREPRENEURS</p> <ul style="list-style-type: none"> Ce fonds se prête plus particulièrement aux entreprises qui seraient en mesure de démontrer l'impact qu'une technique de construction, une conception, un montage financier ou une stratégie de partenariat peuvent avoir sur la réduction des coûts ou la réduction des risques associés aux ensembles d'habitation. 	
<p>POPULATION VISÉE</p> <ul style="list-style-type: none"> Les fonds sont affectés en priorité aux projets répondant aux besoins des groupes vulnérables. 	<p>ADMISSIBILITÉ</p> <ul style="list-style-type: none"> Les intervenants privés sont admissibles : constructeurs, promoteurs, concepteurs, urbanistes, etc. Les organismes privés, publics et communautaires d'habitation (CH, OBNL, OH) sont admissibles, de même que les gouvernements, les municipalités et les organisations autochtones. Toute société canadienne enregistrée, ou toute personne physique peut obtenir du financement pour la réalisation de logements abordables.
<p>MÉCANISMES DE FONCTIONNEMENT</p> <ul style="list-style-type: none"> Le promoteur du projet d'innovation doit démontrer à la satisfaction de la SCHL toutes les sources de financement devant permettre le succès du projet. Certaines garanties pourraient être exigées par la SCHL. Certains projets sont susceptibles de recevoir une priorité plus élevée: <ul style="list-style-type: none"> Les projets mettant à contribution plusieurs partenaires ou plusieurs investissements; Les projets se situant entre 500 et 1 000 m d'un autobus ou d'un service. 	
<p>PARAMÈTRES FINANCIERS</p> <ul style="list-style-type: none"> Les montants octroyés par la SCHL ainsi que le type de financement utilisé dépendront des besoins identifiés selon chaque proposition. Les interventions de la SCHL se situeront entre 25 000\$ et 125 000\$ par logement. Elles prendront des formes variées : prêts traditionnels, prêts susceptibles de remise, contributions financières, placements en capitaux propres, participation minoritaire ou paiements de dividende. Les projets doivent être viables avec un coefficient de couverture de la dette (CCD) de 1,10. Les paramètres relatifs au taux d'intérêt, au terme et à l'amortissement des prêts varient selon les besoins des différents projets et leurs conditions de viabilité. 	
<p>CONTRAINTES / LIMITES</p> <ul style="list-style-type: none"> Le projet soumis doit obligatoirement offrir au moins 5 logements neufs. La définition municipale / provinciale de logement abordable est une référence suggérée. Les logements abordables doivent le demeurer au moins 10 ans. Au moins 10% des logements doivent satisfaire aux exigences en matière d'accessibilité. Le projet doit réduire d'au moins 10% la consommation énergétique et les émissions de gaz à effet de serre par rapport au Code national de l'énergie de 2015. Cet élément doit être validé par une expertise professionnelle reconnue. Le proposant doit démontrer que les logements demeureront viables à long terme et que le besoin d'une subvention gouvernementale permanente, selon le besoin, va diminuer. 	

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Programmation gouvernementale

- Le Fonds d'innovation est disponible depuis 2016 et est prévu durer jusqu'en 2021 ou jusqu'au moment où les fonds seront affectés en totalité, selon la première éventualité.
- Les demandes sont acceptées et examinées de manière continue.

Sources ou contacts

- Fonds d'innovation pour le logement abordable :
<https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/nhs/affordable-housing-innovation-fund>
- Conseillers spécialisés en logement abordable au Québec :
<https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/maintaining-and-managing/managing-affordable-housing/connect-with-affordable-housing-specialists>

Fiche 3

FONDS NATIONAL DE CO-INVESTISSEMENT POUR LE LOGEMENT – FNCIL	
<p>DESCRIPTION</p> <ul style="list-style-type: none"> Le Fonds national de co-investissement offre des prêts et des contributions non remboursables permettant de créer de nouveaux logements très performants ou de rénover des logements répondant à un large éventail de besoins. 	
<p>RÔLE DES ENTREPRENEURS</p> <ul style="list-style-type: none"> Les investissements du Fonds de co-investissement sont disponibles pour les entreprises privées dans le cadre de <u>projets de partenariat</u>. Les partenaires peuvent provenir du milieu privé, philanthropique ou communautaire, mais le soutien financier d'un ordre de gouvernement est une condition de base. 	
<p>POPULATION VISÉE</p> <ul style="list-style-type: none"> Le Fonds vise la réalisation de logements permanents ou temporaires s'adressant à une population variée, dont les victimes de violence familiale, les personnes ayant une déficience développementale et les aînés. Il permet la rénovation de logements locatifs et le maintien à long terme de leur abordabilité pour les ménages à revenus modestes incluant les logements communautaires. 	<p>ADMISSIBILITÉ</p> <p>Types de promoteurs admissibles</p> <ul style="list-style-type: none"> Entrepreneurs, constructeurs et promoteurs privés. Coopératives, organismes à but non lucratif; Gouvernements, municipalités et organismes municipaux; Organismes autochtones. <p>Type de projets admissibles</p> <ul style="list-style-type: none"> Éventail de types de logements : appartements ordinaires, refuge, logements de transition avec services de soutien, logements abordables pour propriétaires-occupants; Réalisation d'au moins 5 logements, dans un projet où la composante résidentielle est principale.
<p>MÉCANISMES DE FONCTIONNEMENT</p> <ul style="list-style-type: none"> La première option à envisager dans le cadre du co-investissement est le prêt de la SCHL. Le montant des prêts, en proportion du coût de l'ensemble, est déterminé par une cote attribuée dans la grille de priorisation et la grille de notation. L'investissement fédéral maximal ne peut être obtenu qu'en atteignant de meilleurs résultats et en dépassant les exigences minimales. Il est parfois possible de recourir à des contributions financières non remboursables ou à des combinaisons de prêts à faible taux d'intérêt et de contributions pour compenser les augmentations de coûts visant à respecter ou dépasser les exigences minimales ou encore pour atteindre un flux de trésorerie équilibré. 	
<p>PARAMÈTRES FINANCIERS</p> <ul style="list-style-type: none"> Le prêt maximal du Fonds de co-investissement peut atteindre 95% des coûts des espaces résidentiels. Il se limite à 75% des coûts des espaces résidentiels s'il s'agit d'un projet du <u>secteur privé</u>, d'une municipalité, d'une province ou d'un territoire. Le ratio prêt / coûts est au maximum de 75% pour les espaces non résidentiels. Le taux d'intérêt des prêts varie selon les ensembles et les charges d'emprunt de la SCHL et sera ajusté lors du renouvellement du terme. Le coefficient de couverture de la dette est de 1,00. 	

FONDS NATIONAL DE CO-INVESTISSEMENT POUR LE LOGEMENT – FNCIL

- Certaines contributions non remboursables peuvent être octroyées dans certaines situations : lorsque le prêt n'est pas une option viable ou lorsqu'une telle contribution est nécessaire pour compléter un montage financier.
- Ce type de contribution est limitée à 40% des coûts admissibles; elle ne peut dépasser 15% des frais admissibles pour le secteur privé et 30% des frais admissibles pour les provinces, les territoires et les municipalités.
- Le terme du prêt est de 10 ans, mais il est renouvelable pour un second terme de 10 ans.
- La période d'amortissement peut atteindre 50 ans pour les logements neufs et 40 ans pour les logements rénovés.

CONTRAINTES / LIMITES

Partenariat

- Il est impératif pour tout proposant de soumettre un projet qui requiert la participation de plusieurs partenaires.
- Le soutien financier d'un autre ordre de gouvernement est essentiel à l'admissibilité d'un projet de co-investissement.

Abordabilité

- 30% des logements doivent avoir un loyer inférieur à 80% du loyer médian du marché durant au moins 20 ans.

Accessibilité

- 20% des logements neufs et rénovés doivent répondre aux normes d'accessibilité et les ensembles neufs doivent être accessibles ou appliquer les principes de la conception universelle.

Besoins sociaux

- Le Fonds de co-investissement vise la rénovation résidentielle de façon à enrayer la perte de logements locatifs abordables et la création de logements neufs très performants, à proximité des transports collectifs et des services.

Exigences énergétiques

- Pour les logements rénovés : réduction d'au moins 25% de la consommation énergétique et des émissions à effet de serre des immeubles par rapport au rendement antérieur.
- Pour les logements neufs : réduction d'au moins 25% de la consommation énergétique et des émissions à effet de serre des immeubles par rapport au rendement aux codes nationaux du bâtiment et de l'énergie.

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Programmation gouvernementale

- Les demandes sont reçues en mode continu et sont examinées tous les 60 jours.
- Elles sont classées par ordre de priorité en fonction des besoins régionaux en matière de logement, de la capacité de satisfaire ou dépasser les exigences minimales et des contributions à la Stratégie nationale sur le logement.

Sources ou contacts

- FNCIL : construction : <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/nhs/national-housing-co-investment-fund-new-construction-stream>
- FNCIL : réparation et renouvellement : <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/nhs/housing-repair-and-renewal-stream>
- Conseillers spécialisés en logement abordable au Québec : <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/maintaining-and-managing/managing-affordable-housing/connect-with-affordable-housing-specialists>

Fiche 4

INITIATIVE FINANCEMENT DE LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS – IFCLL	
<p>DESCRIPTION</p> <ul style="list-style-type: none"> L'Initiative offre des prêts à faible coût pour réaliser des logements locatifs là où le besoin est clairement démontré. 	
<p>RÔLE DES ENTREPRENEURS</p> <ul style="list-style-type: none"> Parmi les produits offerts par la SCHL, cette initiative est la plus simple pour les entreprises du secteur privé qui sont en mesure de démontrer leurs capacités de livraison et la viabilité d'un ensemble résidentiel, selon des normes d'abordabilité moins contraignantes. 	
<p>POPULATION VISÉE</p> <ul style="list-style-type: none"> L'initiative vise une occupation générale. Elle <u>ne vise pas</u> la construction de logements pour aînés, les locataires de maisons de chambres ni les maisons pour étudiants. 	<p>ADMISSIBILITÉ</p> <p>Type de projets</p> <ul style="list-style-type: none"> Au moins 5 appartements standards visant une occupation générale. <p>Types de promoteurs admissibles</p> <ul style="list-style-type: none"> Constructeurs et promoteurs privés; Coopératives et organismes à but non lucratif; Municipalités et organismes municipaux; Partenariats.
<p>MÉCANISMES DE FONCTIONNEMENT</p> <ul style="list-style-type: none"> Le besoin de nouveaux logements locatifs doit être démontré par le promoteur. Le montant des prêts, en proportion du coût de l'ensemble, est déterminé par une cote attribuée dans la grille de priorisation et la grille de notation. L'investissement fédéral maximal ne peut être obtenu qu'en atteignant de meilleurs résultats et en dépassant les exigences minimales. Une plus haute priorité sera donc accordée aux ensembles qui sont : <ul style="list-style-type: none"> Localisés près des transports collectifs; Réalisés en partenariat avec des organismes à but lucratif ou à but non lucratif, avec des organismes autochtones urbains ou avec des municipalités; Soutenus par gouvernement ou un don de terrain; Performants au plan énergétique : améliorations supérieures à 15% : <ul style="list-style-type: none"> Exemple : Amélioration entre 15% et 25% = priorité de niveau 1; améliorations équivalant à une consommation nette zéro = priorité de niveau 4. Performants au plan de l'accessibilité : Ils respectent l'exigence de 10% de logements accessibles et comptent des logements adaptables ou conformes aux principes de conception universelle. Assurance prêt hypothécaire (APH) applicable dès le versement de la première avance de prêt; elle demeure en vigueur pour la durée de la période d'amortissement afin de simplifier le renouvellement de l'emprunt auprès d'une institution financière, à l'échéance du terme. L'emprunteur ne paie pas la prime d'APH, seulement la TVP. Remboursement des intérêts seulement, financé par le prêt, durant la construction et jusqu'à l'obtention du permis d'occupation Remboursement du capital et des intérêts après 12 mois de résultats opérationnels nets stables. 	
<p>PARAMÈTRES FINANCIERS</p> <ul style="list-style-type: none"> Prêt minimum de 1 M\$; taux fixe pour un terme de 10 ans. Période d'amortissement des prêts pouvant aller jusqu'à 50 ans. Le taux d'intérêt des prêts varie selon les ensembles et les charges d'emprunt de la SCHL. Le ratio prêt / coûts (RPC) peut atteindre 100% pour le volet résidentiel et 75% pour le volet non résidentiel. 	

INITIATIVE FINANCEMENT DE LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS – IFCLL

- Coefficient de couverture de la dette (CCD) de 1,00 pour le volet résidentiel et de 1,40 pour le non résidentiel.
- La viabilité financière ne doit pas reposer sur des subventions permanentes.
- Droits de demande : Si la demande est approuvée et financée, les droits sont crédités au moyen d'une baisse du taux d'intérêt applicable au prêt. Si la demande est rejetée ou retirée, un minimum de 10% des droits est conservée par la SCHL. Aucun remboursement offert après l'émission de la lettre d'engagement.
 - Portion résidentielle : 200\$ par logement pour les premiers 100 logements et droits de 100\$ par logement pour les autres logements; droits plafonnés à 55 000\$.
 - Portion non résidentielle : droit de 0,3% sur la valeur du prêt lorsque supérieure à 100 000\$.

CONTRAINTES / LIMITES

NOTES : CERTAINES EXIGENCES PEUVENT ÊTRE ASSOUPLIES POUR TENIR COMPTE D'ASPECTS PARTICULIERS AU PROJET OU À L'EMPRUNTEUR.

Exigences relatives à l'emprunteur

- Au moins cinq ans d'expérience en exploitation d'immeubles de type et de taille semblables et en construction. Option de conclure un contrat à prix fixe avec un entrepreneur général.
- Flux de trésorerie positif au cours des trois dernières années et excellents antécédents de crédit et de remboursement.
- Valeur nette minimale de 25% du montant du prêt ou d'un minimum de 100 000\$.
- Cautionnement de construction requis.

Abordabilité

- Au moins 20% des logements doivent avoir un loyer maximal équivalant à 30% du revenu médian des ménages pour le secteur.
 - *Exemple* : Le revenu médian d'un ménage montréalais étant de 79 180\$, 30% de ce revenu est 23 754\$, divisé par 12 = loyer mensuel de 1979,50\$.
- Exigences additionnelles :
 - Loyer total au moins 10% inférieur au revenu locatif potentiel établi dans un rapport d'évaluation.
 - Engagement à maintenir le critère d'abordabilité pendant au moins 10 ans à compter de la date d'occupation initiale de l'ensemble.

Exigences énergétiques

- Réduction d'au moins 15% de la consommation énergétique et des émissions de gaz à effet de serre par rapport au Code national de l'énergie pour les bâtiments de 2015 ou au Code national du bâtiment de 2015.
- À l'étape de la souscription, la SCHL exige une attestation de l'efficacité énergétique et du niveau des émissions de gaz à effet de serre de la part d'un expert qualifié du domaine de l'énergie.

Accessibilité

- Au moins 10% des logements doivent respecter ou dépasser les normes d'accessibilité établies par les codes locaux.
- L'accès à l'ensemble et aux aires communes doit être sans obstacle, conformément aux codes locaux ou au Code national du bâtiment de 2015.

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Aspects particuliers

- Les propositions d'ensemble approuvées dans le cadre de programmes/initiatives municipaux, provinciaux, territoriaux ou fédéraux – offrant un soutien à la création de logements locatifs abordables – sont également admissibles.
- Un ensemble peut être réalisé dans une réserve si l'emprunteur fait la preuve qu'une sûreté exécutoire sur les terrains pourra être accordée à la SCHL.

Programmation gouvernementale

INITIATIVE FINANCEMENT DE LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS – IFCLL

- Demandes reçues en continu jusqu'au 31 décembre 2020. Après l'examen d'une demande, la SCHL indique l'échéance de la période applicable de 60 jours prévue pour le classement par priorité.

Sources ou contacts

- Informations détaillées sur le financement :
<https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/nhs/rental-construction-financing-initiative>
- Revenu médian des ménages : Statistique Canada :
https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/tv.action?pid=1110000901&request_locale=fr
- Conseillers spécialisés en logement abordable au Québec :
<https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/maintaining-and-managing/managing-affordable-housing/connect-with-affordable-housing-specialists>

Fiche 5

ASSOULPISSEMENTS DE L'ASSURANCE PRÊT HYPOTHÉCAIRE – AAPH	
<p>DESCRIPTION</p> <ul style="list-style-type: none"> L'Assurance prêt hypothécaire (APH) et les assouplissements à l'APH sont des produits financiers qui facilitent l'accès au financement à long terme des entreprises et des organismes qui souhaitent acheter, construire, rénover ou améliorer des logements locatifs abordables. 	
<p>RÔLE DES ENTREPRENEURS</p> <ul style="list-style-type: none"> Les entreprises privées qui participent aux initiatives de développement de logements abordables sont particulièrement concernées par les mesures d'assouplissement de l'APH. Celles-ci permettent de réduire les primes, de réduire les exigences relatives au coefficient de couverture de la dette (CCD) et d'obtenir des prêts à meilleur taux auprès des institutions financières, à un rapport prêt / valeur plus élevé. 	
<p>POPULATION VISÉE</p> <ul style="list-style-type: none"> Les mesures d'assouplissement à l'APH visent les ensembles permettant de loger une population diversifiée dont les ensembles d'appartements ordinaires, les résidences pour personnes âgées, les logements avec services de soutien et les maisons de chambres individuelles. 	<p>ADMISSIBILITÉ</p> <p>TYPES DE PROJETS</p> <ul style="list-style-type: none"> Au moins 5 logements. <p>Types de promoteurs</p> <ul style="list-style-type: none"> Promoteurs à but lucratif. Promoteurs à but non lucratif. Municipalités.
<p>MÉCANISMES DE FONCTIONNEMENT</p> <ul style="list-style-type: none"> Les critères relatifs aux assouplissements à l'APH sont essentiellement à caractère financier. Les ensembles de logements abordables qui sont réalisés dans le cadre des programmes et initiatives de la Stratégie nationale sur le logement (SNL) sont admissibles aux assouplissements de l'APH. Les avantages sont donc cumulatifs. Les ensembles réalisés hors des programmes ou des initiatives de la SNL peuvent également être admissibles aux assouplissements de l'APH. 	
<p>PARAMÈTRES FINANCIERS</p> <ul style="list-style-type: none"> Le taux d'intérêt et le terme (minimum cinq ans) sont négociés avec le prêteur agréé ou le correspondant. Période d'amortissement pouvant aller jusqu'à 40 ans. Rapport prêt / coût (RPC) en construction : jusqu'à 95% en résidentiel et 75% en non résidentiel. Rapport prêt / valeur (RPV) en achat ou renouvellement : jusqu'à 85% du RPV en résidentiel et 75% en non résidentiel. Coefficient de couverture de la dette (CCD) de 1,10 pour le volet résidentiel et de 1,40 pour le non résidentiel (y compris les frais et primes de la SCHL et la réserve de remplacement). 	
<p>CONTRAINTES / LIMITES</p> <p>Exigences relatives à l'emprunteur</p> <ul style="list-style-type: none"> Au moins cinq ans d'expérience en exploitation d'immeubles de type et de taille semblables et en construction. Option de conclure un contrat à prix fixe avec un entrepreneur général. Flux de trésorerie positif au cours des cinq dernières années et excellents antécédents de crédit et de remboursement. Valeur nette minimale de 25% du montant du prêt ou d'un minimum de 100 000\$. Cautionnement de construction requis. <p>Abordabilité – construction</p>	

ASSOUPLISSEMENTS DE L'ASSURANCE PRÊT HYPOTHÉCAIRE – AAPH

- Au moins 20% des logements doivent avoir un loyer maximal équivalant à 30% du revenu médian des ménages pour le secteur.
 - Exemple : Le revenu médian d'un ménage montréalais étant de 79 180\$, 30% de ce revenu est 23 754\$, divisé par 12 = loyer mensuel de 1979,50\$.
- Exigences additionnelles :
 - Loyer total au moins 10% inférieur au revenu locatif potentiel établi dans un rapport d'évaluation.
 - Engagement à maintenir le critère d'abordabilité pendant au moins 10 ans à compter de la date d'occupation initiale de l'ensemble.

Abordabilité – achat / renouvellement

- 80% des logements doivent avoir un loyer égal ou inférieur au 30e centile des loyers du marché visé pour des logements comparables.

Exigences énergétiques

- Aucune exigence, mais réduction ou remboursement de prime si l'ensemble est 5% plus écoénergétique que s'il avait été construit pour respecter les exigences provinciales/territoriales ou le Code national de l'énergie pour les bâtiments.

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Aspects particuliers

- L'APH est également offerte aux entreprises privées souhaitant construire des logements au prix du marché ou pour construire des résidences privées pour aînés. L'aide de la SCHL est alors offerte sans les assouplissements et certains paramètres s'appliquent différemment tel le RPV, le RPC et le CCD.
- Les propositions d'ensemble approuvées dans le cadre de programmes/initiatives municipaux, provinciaux, territoriaux ou fédéraux – offrant un soutien à la création de logements locatifs abordables – sont également admissibles.
- Les ensembles de logements sociaux dont l'accord arrive à échéance d'ici cinq ans sont admissibles et certains critères s'appliquent.

Programmation gouvernementale

- Les demandes d'assouplissement à l'APH sont reçues en mode continu et aucune date de disponibilité n'est établie.

Sources ou contacts :

- Programme APH :
<https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/Finance-and-Investing/Mortgage-Loan-Insurance/Rental-Housing-Solutions/Affordable-Housing-Rental>
- APH pour résidence pour personnes âgées :
<https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/Finance-and-Investing/Mortgage-Loan-Insurance/Rental-Housing-Solutions/Retirement-Housing>
- Conseillers en APH :
<https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/finance-and-investing/mortgage-loan-insurance/contact-mortgage-loan-insurance>
- Tableau des centiles des loyers du marché :
<https://eppdscrmssa01.blob.core.windows.net/cmhcprodcontainer/sf/project/cmhc/pdfs/content/fr/affordability-criteria-rent-percentiles-fr.pdf>

2.3 Programmes de la Société d'habitation du Québec

La Société d'habitation du Québec (SHQ) administre divers programmes d'aide à l'habitation sociale et communautaire, de même que des programmes d'amélioration de l'habitat. C'est actuellement le programme AccèsLogis Québec qui soutient financièrement les promoteurs sociaux et communautaires pour réaliser de nouveaux logements pour les populations à faible et moyen revenu et pour les groupes ayant des besoins particuliers en matière d'habitation.

La SHQ soutient également le maintien en état et l'amélioration du parc HLM des offices d'habitation, des coopératives d'habitation et des OBNL d'habitation. Les entreprises de construction ainsi que les professionnels (architectes et ingénieurs) intéressés à offrir leurs services pour la planification et la réalisation de travaux de rénovation ou pour la construction de nouveaux logements sont encouragés à communiquer avec des organismes reconnus par la SHQ, notamment les centres de services (CS), les offices d'habitation (OH) et les groupes de ressources techniques (GRT).⁹

31

Travaux de rénovation du parc

Pour participer à la réalisation de travaux de rénovation et d'amélioration du parc existant, il est suggéré de communiquer avec un CS. Un CS accompagne les organismes de logement pour la planification et la réalisation des travaux. Cela inclut l'embauche de professionnels et la prestation de divers services tels que la préparation de plans et de devis, des documents d'appels d'offres et la surveillance des travaux.

Pour contacter un CS, il est suggéré de consulter le site Web de la SHQ :

http://www.habitation.gouv.qc.ca/repertoire/liste_des_centres_de_services.html

http://www.habitation.gouv.qc.ca/espacepartenaires/centres_de_services/tous_les_services/programmes/centres_de_services/services/attribution_des_contrats.html

Travaux de construction de nouveaux logements

Les professionnels et les entreprises privées du secteur résidentiel ne peuvent pas soumettre un projet de logement de leur propre initiative. Ils doivent être engagés par les promoteurs sociaux et communautaires (OH, CH et OBNL) qui sont les donneurs d'ouvrage. Ils peuvent toutefois offrir leurs services pour la construction de ces logements en communiquant avec un OH ou avec un GRT. On trouve le **répertoire des OH** sur le site Web de la SHQ :

<http://www.habitation.gouv.qc.ca/repertoire.html>

On trouve la **liste des GRT** sur le site de l'AGRTQ :

<http://agrtq.qc.ca/lagrtq/quisommes-nous/contactez-nous/>

⁹ Société d'habitation du Québec. *Les acteurs de l'industrie de l'habitation et la SHQ*. À consulter sur le site Web de la SHQ : <http://www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/documents/partenaires/encart-architectes.pdf>

Qu'est-ce qu'un Centre de services

Plusieurs OH ont développé une expertise particulière en rénovation du parc de logements HLM. Certains d'entre eux ont également acquis une expertise en gestion immobilière, en développement de nouveaux logements ou en développement communautaire. Ces OH sont susceptibles d'offrir leurs services à d'autres organismes de plus petite taille, notamment :

- Soutien à la réalisation de bilans de santé des immeubles;
- Soutien à l'élaboration de plans d'intervention;
- Soutien à la préparation d'appels d'offres et à l'évaluation des soumissions.

C'est pourquoi ils sont reconnus comme des centres de services (CS). La SHQ indique que l'on dénombre une trentaine d'OH agissant comme CS, en mars 2019.

Les secteurs des coopératives et des OBNL ont également mis en place leurs propres CS, dans les régions métropolitaines de Montréal et de Québec.

Qu'est-ce qu'un GRT?

Les groupes de ressources techniques (GRT) sont des entreprises d'économie sociale vouées au développement de l'habitation communautaire. Ils couvrent l'ensemble du territoire québécois et sont reconnus par la SHQ. Ils agissent comme intermédiaires entre les groupes de citoyens, les organismes qui souhaitent développer des logements sociaux, les organismes publics qui administrent les programmes, ainsi que les municipalités et les réseaux de soutien.

Les GRT participent à la recherche de terrains et à la recherche de bâtiments pouvant être rénovés ou transformés, selon les besoins des organismes desservis et de leurs futurs résidents.

Ils contribuent à la recherche de financement et à la mise en place de montages financiers adaptés à chaque projet. Ils coordonnent la réalisation des projets d'habitation et assurent l'interface avec les entrepreneurs en bâtiment et les autres professionnels impliqués, architectes, ingénieurs, notaires et autres experts.

Ils accompagnent les groupes clients afin de mettre en place une administration autonome pour la mise en exploitation des ensembles d'habitation. Plusieurs GRT offrent également des services de gestion immobilière et des services permettant à des organismes de rénover leurs bâtiments, comme le font les CS.

Fiche 6

PROGRAMME ACCÈSLOGIS QUÉBEC – ACL	
<p>DESCRIPTION</p> <ul style="list-style-type: none"> Le programme AccèsLogis Québec (ACL) fournit une aide financière aux organismes qui souhaitent réaliser un projet d’habitation locative s’adressant aux personnes et aux ménages à revenu faible ou modeste, ou à des populations ayant des besoins particuliers en matière de logement. 	
<p>RÔLE DES ENTREPRENEURS</p> <ul style="list-style-type: none"> L’organisme qui sera le propriétaire des logements réalisés sous le programme ACL est le donneur d’ouvrage. Il est considéré comme le promoteur et à ce titre, il choisit l’entreprise de construction en conformité avec le guide de réalisation de la SHQ. Le guide prévoit que les contrats de construction soient accordés au plus bas soumissionnaire dans le cadre d’un appel d’offres public. Dans certains cas particuliers, il est possible de recourir à l’appel d’offres sur invitation ou à l’approche « clé en main » (voir section Sources et contacts). Une entreprise de construction ne peut de sa propre initiative présenter un projet AccèsLogis à la SHQ. Mais la SHQ suggère aux professionnels et aux entrepreneurs de l’industrie de la construction de contacter un groupe de ressources techniques (GRT) ou un office d’habitation (OH) s’ils désirent offrir leurs services pour concevoir et réaliser des projets par l’entremise du programme ACL. C’est souvent le cas lorsqu’un entrepreneur est propriétaire d’un terrain ou qu’il a la possibilité de l’acquérir afin de le mettre en valeur. 	
<p>POPULATION VISÉE</p> <ul style="list-style-type: none"> Le programme se déploie en trois volets correspondant à autant de groupes de population: <ul style="list-style-type: none"> Volet 1 : Il s’adresse aux familles, aux personnes seules et aux personnes âgées autonomes. Volet 2 : Il vise les personnes âgées en légère perte d’autonomie et ayant besoin de services. Volet 3 : Il est destiné aux personnes et aux ménages ayant des besoins particuliers de logement temporaire ou permanent; par exemple des personnes en processus de réinsertion sociale, des personnes victimes de violence ou encore des personnes itinérantes 	<p>ADMISSIBILITÉ</p> <ul style="list-style-type: none"> Un projet d’habitation doit être initié et réalisé par un organisme promoteur admissible. Les organismes admissibles reconnus par la SHQ sont les organismes à but non lucratif d’habitation (OBNL), les coopératives d’habitation (CH) et les offices d’habitation (OH). Les organismes admissibles doivent obligatoirement compter parmi leurs administrateurs, des personnes élues par et parmi les locataires. Il est possible de compléter des projets selon diverses stratégies de réalisation : en construisant de nouvelles habitations, en acquérant et en rénovant des logements existants ou encore en transformant des bâtiments non résidentiels en logements.
<p>MÉCANISMES DE FONCTIONNEMENT</p> <ul style="list-style-type: none"> Le Guide de construction et de réalisation de la SHQ résume les normes de construction et le processus d’approbation auxquels sont sujets les groupes promoteurs souhaitant se prévaloir du programme. De manière générale, l’organisme promoteur est accompagné par un GRT, responsable de la coordination du projet, de concert avec les différents professionnels, la municipalité, le groupe promoteur et l’entreprise de construction. Des prêts de démarrage sont offerts aux organismes promoteurs afin de leur permettre de franchir les différentes étapes de planification. Ils permettent de rémunérer les services professionnels reçus et de conclure des ententes en vue de l’achat de terrains et de bâtiments. 	

PROGRAMME ACCÈSLOGIS QUÉBEC – ACL

- La réalisation d'un projet peut s'étendre sur plusieurs années. Parallèlement au processus d'approbation municipal et à la recherche de financement, trois principaux jalons sont prévus par la SHQ :
 - Réserve d'unités : À la suite du dépôt du dossier à la SHQ ou à une ville mandataire, l'analyse préliminaire permet d'attribuer au groupe une allocation préliminaire d'unités de logement et de poursuivre ses démarches.
 - Engagement conditionnel : Cette autorisation permet au promoteur de réaliser les activités menant à l'appel d'offres.
 - Engagement définitif : À cette étape le promoteur pourra éventuellement procéder au choix d'un entrepreneur en construction et obtenir le financement privé et gouvernemental nécessaires à la réalisation du projet. La construction peut débuter lorsque toutes ces démarches ont été complétées.

PARAMÈTRES FINANCIERS

- Le soutien financier versé aux organismes promoteurs prend diverses formes, selon les particularités du projet et de la population desservie. Dans les volets 1 et 2 du programme ACL, la SHQ subventionne 50 % des coûts de réalisation maximaux admissibles (CMA). Dans le cas du volet 3, s'adressant à des populations vulnérables, le taux de subvention peut être plus élevé et peut même atteindre 100 % dans certaines situations.
- L'organisme promoteur doit également obtenir une contribution financière du milieu qui doit être d'au moins 15 % des coûts. Cette contribution – comprenant généralement une aide de la municipalité – peut prendre diverses formes comme par exemple, le don d'un terrain, un rabais de taxes foncières, une souscription populaire ou une contribution caritative.
- Le montage financier type prévoit que le promoteur contracte un emprunt hypothécaire auprès d'une institution financière. Cet emprunt est remboursé grâce aux loyers versés par les locataires. Pour faciliter l'obtention du financement privé, la SHQ offre aux groupes une garantie hypothécaire et la SCHL fournit également une assurance prêt hypothécaire dans certains cas.
- Les différentes contributions gouvernementales et celles du milieu permettent d'offrir aux locataires des volets 1 et 2 des loyers équivalant à un maximum de 95 % du loyer médian du marché (LMÉM), incluant les services. Les loyers des locataires de projets réalisés sous le volet 3 sont sujets à des paramètres particuliers.
- Un certain nombre de locataires des volets 1 et 2 bénéficient du Programme de supplément au loyer (PSL), lequel leur permet de payer un loyer similaire à celui d'une habitation à loyer modique, à 25 % de leur revenu.

CONTRAINTES / LIMITES

- Lorsque des projets s'adressent à des populations plus vulnérables, le montage financier doit impérativement comprendre le financement des services non résidentiels et des activités de soutien communautaire ou d'accompagnement des locataires.
- Les CMA ne sont pas systématiquement ajustés selon les coûts réels constatés dans l'industrie.
- L'entrepreneur en construction doit prendre en considération les contraintes et les cultures organisationnelles propres aux professionnels, aux organismes communautaires et aux administrations publiques impliquées dans les projets, à toutes les étapes de la réalisation.

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Aspects particuliers

- Les villes de Montréal, Québec et Gatineau ont le statut de villes mandataires de la SHQ en ce qui a trait à divers programmes d'habitation dont ACL. Cela leur permet de recevoir une allocation annuelle et de participer de manière plus décisive à la gestion des programmes. Elles doivent par conséquent s'engager financièrement envers les projets et assumer un partenariat très étroit avec les groupes promoteurs.

Programmation gouvernementale

PROGRAMME ACCÈSLOGIS QUÉBEC – ACL

- Les allocations au programme ACL varient selon les orientations budgétaires du gouvernement du Québec. Le gouvernement du Québec établit ses programmations sur une base annuelle. Les contributions financières du gouvernement du Canada au programme ACL ont fluctué au gré des ententes fédérales-provinciales et selon divers paramètres déterminés par la SHQ.

Sources ou contacts

- Programme ACL
http://www.habitation.gouv.qc.ca/programme/programme/acceslogis_quebec.html
- Programme PSL
http://www.habitation.gouv.qc.ca/programme/objectif/trouver_un_logement_a_faible_cout/programme/supplement_au_loyer.html
- Guide de construction et de réalisation
http://www.habitation.gouv.qc.ca/espacepartenaires/coops_osbl/acceslogis_quebec/programmes/acceslogis_quebec/developpement_dun_projet/guide_delaboration_et_de_realisation_des_projets/chapitres.html
- Projet clé en main : modèles d'entente préliminaire ou définitive
http://www.habitation.gouv.qc.ca/espacepartenaires/coops_osbl/acceslogis_quebec/programmes/acceslogis_quebec/developpement_dun_projet/trousse_de_realisation_dun_projet/documents_et_formulaires.html

AccèsLogis Montréal ¹⁰, un programme en évolution

AccèsLogis Montréal

Le gouvernement du Québec et la Ville de Montréal ont signé, le 8 décembre 2016, une entente-cadre intitulée « Réflexe Montréal ». Le premier élément de mise en œuvre des nouveaux pouvoirs issus de cette entente est l'adoption d'un nouveau Programme d'aide à la réalisation de logements coopératifs et sans but lucratif, surnommé AccèsLogis Montréal.

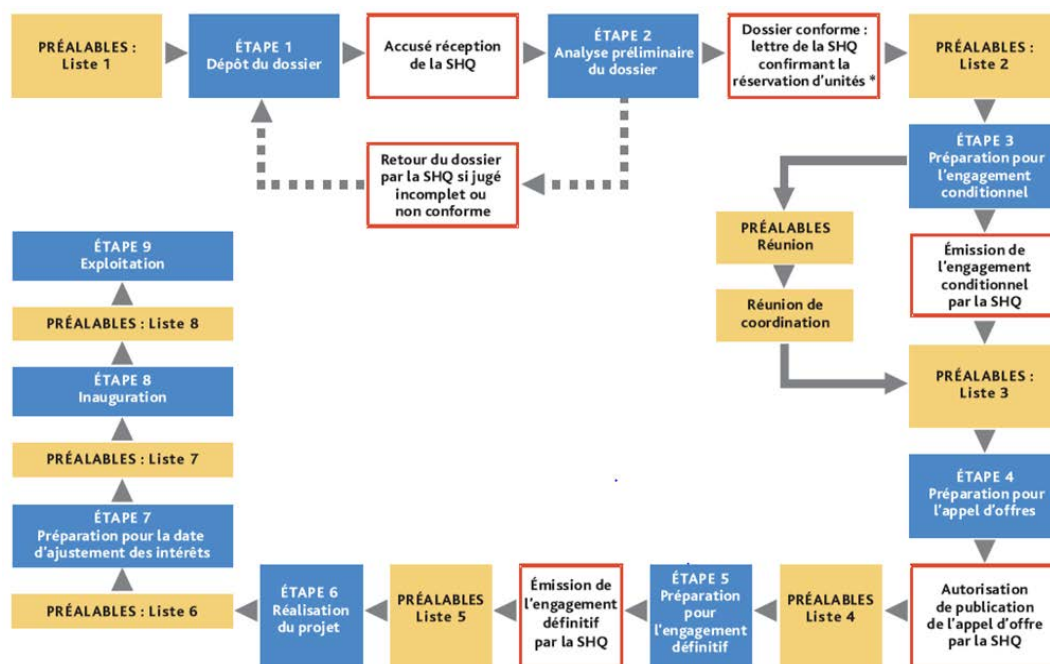
AccèsLogis Montréal conserve la même structure, la même mission et entend rejoindre les mêmes clientèles que le programme AccèsLogis Québec. Il est cependant mieux adapté au contexte montréalais, notamment en ce qui touche les normes budgétaires.

AccèsLogis Montréal est un programme à frais partagés, les subventions provenant de la Société d'habitation du Québec (SHQ) et de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM).

Les projets ayant reçu une approbation préliminaire avant le 23 avril 2018, date de mise en vigueur du nouveau programme resteront encadrés par le programme AccèsLogis Québec. Ils demeureront sous la responsabilité de la SHQ et ce, jusqu'à la fin de leur convention d'exploitation.

¹⁰ Informations disponibles sur le site Web de la Ville de Montréal : https://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=9337,112625600&_dad=portal&_schema=PORTAL, consulté le 5 mars 2019.

Tableau synthèse des étapes de réalisation d'un projet de logement social.¹¹



Ce schéma résume les principales étapes de réalisation d'un projet typique réalisé dans le cadre d'AccèsLogis Québec avec la SHQ. Dans le cas des projets réalisés avec les villes mandataires de Gatineau et de Québec, la ville agit au nom de la SHQ et accompagne le groupe promoteur sauf lors de l'étape de l'engagement définitif qui est réalisé par la SHQ. Les projets financés par la Ville de Montréal, par exemple dans le cadre d'AccèsLogis Montréal relèvent exclusivement de la Ville.

¹¹ Source : Communauté métropolitaine de Montréal (2011). *Répertoire des bonnes pratiques Le rôle de municipalités dans le développement du logement social et abordable*. P. 4.

Fiche 7

PROGRAMME DE SUPPLÉMENT AU LOYER – PSL	
<p>DESCRIPTION</p> <ul style="list-style-type: none"> Le Programme de Supplément au loyer (PSL) aide les ménages à faible revenu à habiter un logement du marché privé, d'une coopérative d'habitation (CH) ou d'un organisme à but non lucratif (OBNL) tout en payant un loyer similaire à une habitation à loyer modique (HLM). 	
<p>RÔLE DES ENTREPRENEURS</p> <ul style="list-style-type: none"> Il est possible pour un entrepreneur ayant réalisé un projet d'habitation d'avoir recours au PSL pour loger des locataires à faible revenu. Il peut offrir ses logements en participant au processus de sélection de logements qui est administré par un office d'habitation (OH) ou par un organisme à but non lucratif (OBNL) gestionnaire du programme. C'est par contre l'OH qui choisira le locataire admissible déjà inscrit à sa liste d'admissibilité. 	
<p>POPULATION VISÉE</p> <ul style="list-style-type: none"> Selon les différents volets du programme, il vise les ménages occupant un logement surpeuplé, défectueux et consacrant une portion trop importante de leur revenu aux dépenses de logement et les personnes ayant besoin d'un logement spécial, selon la définition de l'accord de mise en œuvre. Il s'agit de ménages à faible revenu, de personnes âgées en perte d'autonomie, de personnes handicapées, de personnes ou de ménages dont un membre a des besoins particuliers. 	<p>ADMISSIBILITÉ</p> <ul style="list-style-type: none"> Le <i>Règlement sur l'attribution d'un logement à prix modique</i> et le <i>Règlement sur les conditions de location d'un logement à loyer modique</i> découlant de la <i>Loi sur la Société d'habitation du Québec</i> déterminent l'admissibilité des ménages au PSL. Plusieurs critères s'appliquent aux locataires et les <i>Plafonds de revenu déterminant les besoins impérieux</i> (PRBI) prennent en considération le revenu, la taille du logement, la composition du ménage et la région. Le propriétaire d'un logement subventionné en vertu du PSL peut être un propriétaire privé, une CH ou un OBNL. Les CH et les OBNL peuvent avoir des critères de sélection et d'attribution additionnels.
<p>MÉCANISMES DE FONCTIONNEMENT</p> <ul style="list-style-type: none"> Gestion du programme <ul style="list-style-type: none"> Le programme est financé par la SCHL, par la SHQ et par les municipalités dans des proportions variables, selon les volets et les années de programmation. Le PSL est administré pour la SHQ par des organismes gestionnaires : les offices d'habitation (OH) et certains OBNL œuvrant auprès de personnes handicapées, tels que le Centre de réadaptation Lucie-Bruneau et l'Institut de réadaptation en déficience physique de Québec. Les CH et les autres OBNL exercent une gestion partielle des unités de PSL qui leur sont allouées; dans certaines régions les OH et les organismes communautaires en habitation ont établi des protocoles de gestion du PSL, de manière à optimiser la participation au programme. Démarches concernant le locataire <ul style="list-style-type: none"> Les ménages intéressés soumettent leur demande à un OH, à une CH ou à un OBNL. Ces organismes valident l'admissibilité des demandeurs et attribuent les logements selon le pointage établi. Démarches concernant le propriétaire <ul style="list-style-type: none"> Dans le volet <u>marché locatif privé</u>, la sélection des logements se fait généralement par appels d'offres publics et les logements sélectionnés font l'objet d'une inspection afin de vérifier la conformité aux normes minimales d'habitation établies. 	

PROGRAMME DE SUPPLÉMENT AU LOYER – PSL

- Une entente de gestion est conclue entre le propriétaire et l'OH pour les logements désignés.
- C'est toutefois l'OH qui choisira le locataire à partir de sa propre liste d'admissibilité, dans le cas du marché privé. Les CH et les OBNL sont soumis aux mêmes règles de sélection et d'attribution, mais elles appliquent des critères additionnels, selon leur mission et la population desservie.
- Le bail est conclu entre le locataire et le propriétaire.

PARAMÈTRES FINANCIERS

- Le loyer payé par un locataire bénéficiaire du PSL correspond à 25% de son revenu avant impôt.
- Le calcul de la subvention tient compte du coût reconnu du loyer des logements sélectionnés du marché privé. Sauf exception confirmée par la SHQ, il doit être égal ou inférieur au loyer médian du marché établi annuellement par la SCHL et la SHQ, en fonction de la typologie du logement.
- Une majoration peut être accordée pour un logement adapté pour les personnes handicapées.
- La différence entre la part de loyer payé par le locataire et le loyer régulier convenu avec le propriétaire fait l'objet d'une subvention versée au propriétaire.
- Selon les particularités du bail, des ajustements peuvent être apportés pour le paiement des frais d'électricité, de stationnement, de chauffage et d'eau chaude.

CONTRAINTES / LIMITES

- Selon les normes actuelles du programme, il n'est pas possible pour un entrepreneur privé de « réserver des unités » pour un projet qui n'est pas encore construit.
- Pour favoriser une meilleure intégration, la proportion de logements subventionnés avec PSL dans un immeuble ne doit pas dépasser 25% sur le marché privé.
- Certains facteurs peuvent empêcher la conclusion d'une entente entre un OH et un propriétaire privé :
 - Le loyer demandé par le propriétaire peut être trop élevé et dépasser les limites imposées par le programme.
 - L'état du logement offert ou de l'ensemble d'habitation peut être inadéquat selon les normes du programme.
- Le choix du locataire est exercé par l'OH en fonction des normes d'occupation et de la typologie du logement.
- L'OH et le propriétaire peuvent mettre fin à une entente dans certaines circonstances.

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Aspects particuliers

- Proportion importante de logements ayant besoin de réparations majeures (12%) dans les logements du volet privé du PSL et 13% des propriétaires n'ont pas l'intention de poursuivre leur participation au programme selon une évaluation de la SHQ.

Sources ou contacts

- Programme PSL
http://www.habitation.gouv.qc.ca/programme/programme/supplement_au_loyer.html
- Répertoire des OH : <http://www.habitation.gouv.qc.ca/repertoire.html>
- Règlement d'attribution : <http://legisquebec.gouv.qc.ca/fr/ShowDoc/cr/S-8,%20r.%201>

Fiche 8

PROGRAMME ALLOCATION-LOGEMENT – PAL	
<p>DESCRIPTION</p> <ul style="list-style-type: none"> Le Programme Allocation-logement procure une aide d'appoint à des ménages à faible revenu qui consacrent une part trop importante de leur revenu au paiement de leur logement ou au remboursement de l'hypothèque. 	
<p>RÔLE DES ENTREPRENEURS</p> <ul style="list-style-type: none"> Le PAL est un programme d'aide aux personnes et aux ménages à faible revenu et ne s'applique pas aux entrepreneurs ni aux propriétaires de logements locatifs. 	
<p>POPULATION VISÉE</p> <ul style="list-style-type: none"> La population visée est constituée de propriétaires, de locataires, de chambreurs et de personnes partageant un logement avec d'autres personnes à faible revenu. On note une augmentation d'utilisateurs aînés de ce programme. 	<p>ADMISSIBILITÉ</p> <ul style="list-style-type: none"> Âge minimum : 50 ans ou plus ou faire partie d'un couple dont une personne est âgée de 50 ans ou plus. Faire partie d'une famille à faible revenu avec au moins un enfant à charge.
<p>MÉCANISMES DE FONCTIONNEMENT</p> <ul style="list-style-type: none"> L'allocation est versée mensuellement au locataire et non au propriétaire de son logement. Le programme est administré par Revenu Québec pour la SHQ. Pour recevoir l'allocation-logement, le demandeur doit avoir transmis sa déclaration d'impôt et remplir toutes les conditions d'admissibilité, en plus d'avoir fourni tous les documents exigés. Une seule personne par couple peut faire une demande. 	
<p>PARAMÈTRES FINANCIERS</p> <ul style="list-style-type: none"> L'aide financière peut atteindre 80\$ par mois. Le calcul de l'aide tient compte du nombre de personnes du ménage, du type de ménage, des revenus et du loyer mensuel. 	
<p>CONTRAINTES / LIMITES</p> <ul style="list-style-type: none"> Les ménages suivants ne sont <u>pas admissibles</u> au PAL : <ul style="list-style-type: none"> Les locataires de HLM ou les résidents d'un établissement de santé et de services sociaux financé par l'État; Les bénéficiaires d'un supplément au loyer ou d'une autre subvention directe; Les demandeurs possédant des biens ou des liquidités dont la valeur dépasse 50 000\$ (excluant la valeur de la résidence, du terrain, des meubles et de la voiture). 	
<p>INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES</p> <p>Programmation gouvernementale</p> <ul style="list-style-type: none"> Le programme reçoit des allocations budgétaires annuelles régulières du gouvernement du Québec et le gouvernement fédéral y contribue. <p>Sources ou contacts</p> <ul style="list-style-type: none"> Programme PAL : http://www.habitation.gouv.qc.ca/programme/programme/allocation_logement.html Coordonnées de Revenu Québec : https://www.revenuquebec.ca/fr/citoyens/votre-situation/etudiant/programme-allocation-logement/ 	

Fiche 9

PROGRAMME RÉNOVATION QUÉBEC – PRQ	
<p>DESCRIPTION</p> <ul style="list-style-type: none"> Le Programme Rénovation Québec est un programme cadre qui appuie les municipalités qui souhaitent se doter de programmes visant l'amélioration des logements et du milieu bâti dans les secteurs dégradés. 	
<p>RÔLE DES ENTREPRENEURS</p> <ul style="list-style-type: none"> Les propriétaires d'immeubles admissibles doivent avoir recours à des entreprises de construction agréées par la Régie du bâtiment. Les propriétaires participants doivent obtenir des soumissions auprès des entreprises de construction. 	
<p>POPULATION VISÉE</p> <ul style="list-style-type: none"> L'aide vise à améliorer la qualité de vie de l'ensemble de la population des secteurs désignés notamment par une amélioration des logements, par la revitalisation économique et la création d'emplois. 	<p>ADMISSIBILITÉ</p> <ul style="list-style-type: none"> Le programme vise les propriétaires d'immeubles résidentiels situés dans des secteurs dégradés.
<p>MÉCANISMES DE FONCTIONNEMENT</p> <ul style="list-style-type: none"> Le programme est administré par la municipalité pour la SHQ; les demandes doivent être adressées à la municipalité participante. Plusieurs types d'intervention peuvent être financées dans le cadre du PRQ, dont la rénovation résidentielle légère ou majeure, l'adaptation de domicile, le recyclage et la construction de nouveaux logements de même que l'accession à la propriété. Dans certains cas, la municipalité peut également bonifier le programme AccèsLogis Québec (ACL) selon des paramètres qui lui sont propres. 	
<p>PARAMÈTRES FINANCIERS</p> <ul style="list-style-type: none"> La Municipalité verse au propriétaire du bâtiment résidentiel la totalité de l'aide financière accordée. Elle partage cependant le coût avec la SHQ selon les interventions. La participation financière de la SHQ représente 66,6 % de l'aide financière versée pour la rénovation résidentielle destinée à des ménages à faible revenu; La participation financière du propriétaire doit représenter au moins le tiers du coût total des travaux reconnus. Pour le ménage à faible revenu, la participation du propriétaire peut être moindre que 33,3 %. 	
<p>CONTRAINTES / LIMITES</p> <ul style="list-style-type: none"> Le programme prévoit des mesures de limitation des augmentations de loyers consécutives aux travaux de rénovation, de manière à protéger les droits des résidents au maintien dans les lieux. 	
<p>INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES</p> <p>Aspects particuliers</p> <ul style="list-style-type: none"> Voir aussi le Programme RénoRégion pour les propriétaires-occupants à faible et moyen revenu vivant en milieu rural: http://www.habitation.gouv.qc.ca/programme/programme/renoregion.html <p>Programmation gouvernementale</p> <ul style="list-style-type: none"> Le PRQ bénéficie d'allocations budgétaires annuelles du gouvernement du Québec. <p>Sources ou contacts</p> <ul style="list-style-type: none"> Programme PRQ : http://www.habitation.gouv.qc.ca/programme/programme/renovation_quebec.html 	

PROGRAMME RÉNOVATION QUÉBEC – PRQ

- Il est recommandé de communiquer directement avec les municipalités pour s’informer des mesures disponibles en matière de rénovation résidentielle.

Fiche 10

PROGRAMME D'ADAPTATION DE DOMICILE – PAD	
<p>DESCRIPTION</p> <ul style="list-style-type: none"> Le Programme d'adaptation de domicile (PAD) soutient financièrement les propriétaires d'un domicile occupé par une personne handicapée pour la réalisation de travaux d'adaptation. 	
<p>RÔLE DES ENTREPRENEURS</p> <ul style="list-style-type: none"> L'entrepreneur en construction responsable des travaux d'adaptation doit être choisi par le propriétaire du domicile. Il doit détenir une licence de la Régie du bâtiment du Québec. 	
<p>POPULATION VISÉE</p> <ul style="list-style-type: none"> Les personnes handicapées limitées dans l'accomplissement de leurs tâches quotidiennes pour lesquelles l'adaptation du domicile contribuera à leur maintien à domicile. 	<p>ADMISSIBILITÉ</p> <p>Personnes admissibles</p> <ul style="list-style-type: none"> Les personnes handicapées limitées dans l'accomplissement de leurs activités quotidiennes répondant aux conditions du programme. <p>Travaux admissibles</p> <ul style="list-style-type: none"> Les travaux consistant à modifier et adapter le domicile de la personne handicapée afin qu'elle puisse y entrer, en sortir et avoir accès de façon autonome aux pièces et aux commodités essentielles à la vie quotidienne, salle de bain, cuisine et chambre à coucher. Les équipements spécialisés sont également admissibles au programme, selon les besoins et les options prévues. <p>Bâtiments admissibles</p> <ul style="list-style-type: none"> Tout bâtiment servant de domicile à une personne handicapée : maison unifamiliale, immeuble à logements locatifs, maison de chambres, maison mobile ou résidence pour personnes âgées, hébergeant 9 personnes ou moins, certifiée par le ministère de la Santé et des Services sociaux (MSSS).
<p>MÉCANISMES DE FONCTIONNEMENT</p> <ul style="list-style-type: none"> Les villes et les MRC sont responsables de l'application de ce programme auprès de la population. L'aide financière est octroyée au propriétaire du domicile. La subvention ne couvre généralement pas l'ensemble des coûts et le propriétaire doit payer la différence. Le propriétaire doit attendre l'autorisation de la SHQ avant de débiter les travaux (sauf s'il choisit l'option 3 décrite plus bas). Si le demandeur est locataire, le propriétaire transmet à la SHQ (ou à la municipalité ou à la MRC selon l'option choisie) des soumissions d'entrepreneurs; si le demandeur est propriétaire, il n'a pas à transmettre de soumissions. La demande d'aide financière doit être transmise à la SHQ. Celle-ci achemine la demande à l'établissement de santé et à la municipalité ou MRC partenaire ainsi qu'au CLSC responsable d'attirer l'ergothérapeute. <p>Options offertes aux personnes handicapées</p> <ul style="list-style-type: none"> Option 1 : Accompagnement professionnel <ul style="list-style-type: none"> Cette option comprend le soutien d'un ergothérapeute et d'un inspecteur accrédité. Les services d'ergothérapie sont offerts par les centres de santé et par les CLSC et par le secteur privé; les travaux sont déterminés par le partenaire municipal, en lien avec l'ergothérapeute. Option 2 : Besoins et travaux autodéterminés 	

PROGRAMME D'ADAPTATION DE DOMICILE – PAD

- Selon cette option, aucun accompagnement n'est prévu et les travaux sont effectués à partir d'une liste établie par la SHQ.
- **Option 3 : Aide financière rétroactive.**
 - Cette option s'applique aux travaux réalisés au cours de 12 mois précédant l'inscription au programme; une fois inscrite, la personne reçoit la liste des travaux admissibles établie par la SHQ;
 - Le demandeur doit transmettre à la SHQ toutes les factures décrivant les travaux réalisés; la SHQ en vérifiera la conformité avant le versement de l'aide.

PARAMÈTRES FINANCIERS

- L'aide financière est versée sous la forme d'une subvention d'un montant qui varie selon l'ampleur des besoins en adaptation, les revenus de la personne handicapée et l'option choisie par le demandeur :
 - Option 1 : Accompagnement professionnel : aide maximale de 16 000\$ à 33 000\$;
 - Option 2 : Besoins et travaux autodéterminés : aide maximale de 8 000\$;
 - Option 3 : Aide financière rétroactive : aide maximale de 4 000\$.

CONTRAINTES / LIMITES

- Si la personne handicapée n'est pas propriétaire du domicile, le propriétaire doit consentir à la démarche d'adaptation, car les travaux réalisés font partie intégrante de l'immeuble.
- Les travaux de rénovation ne sont pas admissibles.
- La personne handicapée doit se conformer aux conditions suivantes :
 - Fournir un rapport d'ergothérapeute démontrant que sa déficience est significative et persistante et que ses incapacités nécessitent que des modifications soient apportées au domicile;
 - Ne pas être admissible à l'aide financière prévue pour l'adaptation de domicile en vertu notamment des régimes d'assurance des organismes suivants :
 - Société de l'assurance automobile du Québec (SAAQ);
 - Commission des normes, de l'équité, de la santé et de la sécurité du travail (CNESST);
 - Programme d'indemnisation des victimes d'actes criminels (IVAC);
 - Régime d'assurance administré par une corporation privée ou publique;
 - Programme de soins de santé (section Adaptation de domicile) du ministère des Anciens Combattants.

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Programmation gouvernementale

- Le programme PAD est sujet aux contraintes budgétaires du gouvernement du Québec et des municipalités.

Sources ou contacts

- Programme PAD :
http://www.habitation.gouv.qc.ca/programme/programme/programme_dadaptation_de_domicile.html

La Société Logique

La Société Logique est un organisme à but non lucratif ayant comme mission de promouvoir le design universel et d'intervenir dans la création d'environnements universellement accessibles. Elle offre des services professionnels de consultation en aménagement et est partenaire de nombreux organismes communautaires, privés et publics.

Contact : <https://societelogique.org/>

2.4 Programmes et initiatives municipales

En matière de développement de logements sociaux et abordables, les municipalités jouent un rôle déterminant. D'abord parce qu'elles fournissent l'encadrement réglementaire et urbanistique aux promoteurs et qu'elles les accompagnent vers l'approbation de leurs projets. Elles jouent de plus un rôle de premier plan en matière de financement en raison des paramètres du principal programme d'aide du gouvernement québécois qui est AccèsLogis Québec (ACL). Ce programme est en effet fondé sur une participation financière obligatoire du milieu et les municipalités y contribuent de manière significative.

Les demandes d'aide financière concernant les projets réalisés dans le cadre du programme ACL sont administrées directement par la SHQ, sauf dans le cas des villes mandataires de la SHQ. Au Québec, trois municipalités exercent le rôle de ville mandataire pour l'administration d'ACL : Gatineau, Montréal et Québec.

Ce statut leur accorde des avantages et des responsabilités. Ainsi, les villes mandataires ont droit à une allocation annuelle représentant un certain nombre de logements pouvant être financés par le programme. Elles assument toutefois des responsabilités financières et administratives plus importantes, notamment la confirmation de l'admissibilité des groupes promoteurs, la vérification des plans, l'autorisation des déboursés, les engagements conditionnels, l'octroi de fonds de démarrage et la préparation des accords d'exploitation.

La Ville de Montréal a par ailleurs acquis des pouvoirs et responsabilités additionnelles en habitation en vertu de l'*Entente Réflexe Montréal*. Elle procède actuellement à la révision de sa stratégie d'inclusion de logements abordables et elle prévoit adopter une nouvelle réglementation à cet effet en 2019, tout en élaborant les paramètres de son propre programme AccèsLogis Montréal.

Les villes mandataires, comme plusieurs municipalités n'ayant pas ce statut, se sont dotées de différents outils de planification et de soutien au logement social et abordable. Plusieurs mesures concernent l'accès à des terrains à prix abordables, les avantages relatifs aux taxes foncières et diverses formes de soutien financier. Elles ont été mises en place à travers le Québec et de plus en plus de municipalités envisagent l'adoption de politiques d'habitation et de logement social, notamment en adoptant des stratégies d'inclusion de logements abordables dans les projets résidentiels d'initiative privé.¹² Les récentes politiques de l'habitation des villes de Gatineau, de Longueuil et de Saint-Bruno-de-Montarville prévoient la mise en place de telles mesures.

¹² Voir à ce sujet le *Répertoire des bonnes pratiques Le rôle des municipalités dans le développement du logement social et abordable*, produit par la Communauté métropolitaine de Montréal, disponible sur son site Web : http://cmm.qc.ca/fileadmin/user_upload/documents/20120615_PAMLSA_repertoire-01.pdf

Fiche 10

STRATÉGIE D'INCLUSION DE LOGEMENTS ABORDABLES	
<p>DESCRIPTION</p> <ul style="list-style-type: none"> La stratégie d'inclusion de logements abordables vise à assurer la réalisation de logements abordables dans les projets domiciliaires d'initiative privée. 	
<p>RÔLE DES ENTREPRENEURS</p> <ul style="list-style-type: none"> Les propriétaires des sites sujets à l'inclusion doivent assurer, avec leurs partenaires de développement, la réalisation de logements abordables dans le cadre de négociations selon les caractéristiques et la localisation de chaque projet. 	
<p>POPULATION VISÉE</p> <ul style="list-style-type: none"> Les ménages à faible et à moyen revenu locataires de projets de logement social et communautaire ou locataires d'immeubles locatifs privés; Les acheteurs de logements en copropriété abordables, offerts par le promoteur et pouvant inclure des unités Accès Condos accréditées par la SHDM. 	<p>ADMISSIBILITÉ</p> <p>Types de projets et de sites</p> <ul style="list-style-type: none"> Les projets de 100 logements et plus, requérant une modification réglementaire portant sur l'usage, la hauteur ou la densité, sont soumis à la stratégie en vigueur. Projets situés sur des terrains municipaux, sur des terrains publics et sur des terrains privés. La nouvelle réglementation à l'étude, si adoptée, s'appliquerait à tous les projets. <p>Types d'occupation</p> <ul style="list-style-type: none"> Logements locatifs privés au prix du marché; Logements locatifs privés ou sociaux et communautaires dont le loyer est considéré abordable selon les critères municipaux mis à jour annuellement; Logements pour propriétaires-occupants au prix du marché; Logements pour propriétaires-occupants à un prix abordable selon les critères municipaux mis à jour annuellement.
<p>MÉCANISMES DE FONCTIONNEMENT</p> <ul style="list-style-type: none"> Ententes de gré à gré entre Ville et promoteurs privés. Développement des projets en partenariat avec les promoteurs sociaux (coopératives et OBNL d'habitation) et le soutien des groupes de ressources techniques (GRT) reconnus par la SHQ et les villes mandataires. Pour chaque projet, discussion de gré à gré visant à établir la proportion optimale de logements sociaux et abordables. Opportunité de recourir à divers outils réglementaires et financiers mis en place par la Ville et ses partenaires, dont la SHDM. Trois types d'inclusion possibles: <ul style="list-style-type: none"> Inclusion sur site; Inclusion hors site; Pas d'inclusion mais contribution financière. Nouvelle réglementation et modification du Plan d'urbanisme soumise à la consultation pour une adoption en 2019 et prévoyant : <ul style="list-style-type: none"> Inclusion obligatoire, pouvant s'appliquer à tout permis de construction résidentielle. Vise le logement social, abordable et familial; Crée un cadre réglementaire normatif, transparent, harmonisé et applicable à tous. 	

STRATÉGIE D'INCLUSION DE LOGEMENTS ABORDABLES

PARAMÈTRES FINANCIERS

Projets admissibles

- Les projets de logement social et communautaire admissibles peuvent être réalisés dans le cadre de des programmes AccèsLogis Québec et AccèsLogis Montréal. Les paramètres financiers de ces programmes sont établis par la SHQ ou selon le cas par la Ville de Montréal.
- Les projets de logement abordable d'initiative privée ou communautaire financés dans le cadre de programmes de la Stratégie nationale sur le logement de la SCHL sont admissibles en vertu de la Stratégie d'inclusion.

Compensation financière

- En cas d'impossibilité d'inclusion des logements sociaux et communautaires, versement monétaire au Fonds de contribution de la Stratégie. Ce montant est basé sur l'écart entre la valeur marchande du terrain constructible par unité, prédéterminée par la Ville par secteur de marché, et 12 000\$, qui est le prix de terrain viable du programme ACL. Ce prix est sujet à ajustement.
- Certains arrondissements ont établi des mécanismes de compensation financière automatique lorsque le nombre d'unités d'un projet résidentiel est inférieur au seuil d'application de l'inclusion.

Garantie financière

- Elle vise à garantir l'exécution par le promoteur de ses engagements de réalisation de logements abordables. La valeur est prédéterminée par le nombre d'unités abordables du projet et par secteur de marché.

CONTRAINTES / LIMITES

- Selon la réglementation en vigueur, deux options semblent s'offrir aux promoteurs de logements sociaux dans le cadre d'ACL (et probablement d'autres programmes).
 - **Option 1** : Acheter le terrain du propriétaire du terrain à un prix compatible au programme ACL et ensuite engager son propre entrepreneur en construction.
 - **Option 2** : Négocier avec le propriétaire du terrain un contrat de construction clé en main, basé sur une description détaillée du projet et des plans et devis appropriés.
- Enjeux de viabilité et de profitabilité : Offrir des unités dont les prix sont compatibles avec les conditions du marché, tout en se conformant aux paramètres financiers des programmes et à la réglementation municipale.
- Enjeux de localisation : Aménager les sites de manière à faciliter la mobilité des personnes et la cohabitation harmonieuse sur le site.
- Enjeux de disponibilité des fonds: Le succès de l'inclusion est conditionné par la disponibilité des fonds des programmes municipaux et gouvernementaux permettant la construction selon les coûts réels.
- Enjeux administratifs : Harmoniser les politiques municipales et les stratégies locales d'inclusion adoptées par les arrondissements. (Voir tableau à la page suivante)

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Programmation gouvernementale

- À suivre : Consultations publiques sur la nouvelle réglementation proposée par la Ville de Montréal.

Sources ou contacts

- Réglementation relative à l'inclusion :
http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=9337_143039283&_dad=portal&_schema=PORTAL
- Pour en savoir plus : L'opinion de quelques développeurs expérimentés en inclusion :
<http://www.lesaffaires.com/archives/les-affaires/le-logement-social-un-defi-pour-les-promoteurs/558699>
- À surveiller : La mise en œuvre des politiques de l'habitation des villes de Gatineau, Longueuil et Saint-Bruno-de-Montarville, prévoyant des mesures d'inclusion, de même que l'exercice d'élaboration de la vision de l'habitation de la Ville de Québec en vue de la mise à jour de sa politique de l'habitation.

Tableau synthèse des mesures locales encadrant l'inclusion de logements sociaux et abordables dans les arrondissements de Montréal

Arrondissement	Mesures applicables aux projets résidentiels dérogatoires
<p>Ahuntsic-Cartierville 2018</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Projets de 5 à 49 unités : <ul style="list-style-type: none"> ○ Pour le logement social, contribution financière équivalant à 20% des unités. • Projets de 50 à 99 unités : <ul style="list-style-type: none"> ○ Pour le logement social, contribution financière équivalant à 20% des unités; ○ 20% de logements abordables sur le site. • Projets de 100 à 149 unités : <ul style="list-style-type: none"> ○ 20% de logements sociaux sur site ou 20% hors site ou 25% de contribution financière; ○ 20% de logements abordables sur le site. • Projets de 150 unités et + : <ul style="list-style-type: none"> ○ 20% de logements sociaux sur site ou 25% hors site ou contribution financière de 30%; ○ 20% de logements abordables sur le site.
<p>Côte-des-Neiges – Notre-Dame-de-Grâce 2019</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Projets de 6 à 49 unités : <ul style="list-style-type: none"> ○ Pour le logement social, contribution financière équivalant à 15% (minimum de 14 000\$ par unité). • Projets de 50 à 99 unités : <ul style="list-style-type: none"> ○ Pour le logement social, 20% de contribution financière; ○ 20% de logements abordables sur le site, dont 5% de logement familial. • Projets de 100 à 199 unités : <ul style="list-style-type: none"> ○ 20% de logements sociaux sur le site ou 23,5% hors site ou contribution financière de 25%. ○ 20% de logements abordables sur le site, dont 5% de logement familial; • Projets de 200 unités et + : <ul style="list-style-type: none"> ○ 20% de logement sociaux sur le site ou 23,5% hors site ou 30% de contribution financière; ○ 20% de logements abordables, dont 5% de logement familial. • Calcul du nombre de logements sociaux : <ul style="list-style-type: none"> ○ $(\text{Superficie du projet} \times \% \text{ de participation}) \div 90 \text{ m}^2 = \text{Nombre de logements sociaux}$. • Calcul de la garantie applicable au logement abordable <ul style="list-style-type: none"> ○ Garantie financière de 10 000\$ par logement abordable. ○ 5% des logements abordables devront avoir un minimum de 3 chambres fermées et une superficie de 96 m².
<p>Lachine 2018</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Projets de 25 à 99 unités : <ul style="list-style-type: none"> ○ Minimum de 15% de logements sociaux sur le site ou 22,5% hors site ou contribution financière équivalant à 25%. ○ 15% de logements abordables. • Projets de 100 unités ou plus : <ul style="list-style-type: none"> ○ Application de la Stratégie d'inclusion de la Ville. • Calcul du nombre de logements sociaux : <ul style="list-style-type: none"> ○ $(\text{Superficie du projet} \times \% \text{ de participation}) \div 90 \text{ m}^2 = \text{Nombre de logements sociaux}$. • Calcul de la contribution financière :

Arrondissement	Mesures applicables aux projets résidentiels dérogatoires
	<ul style="list-style-type: none"> ○ (Nombre d'unités du projet X % de participation) X (Écart entre la valeur marchande du terrain et 12 000\$) = Contribution exigée.
Mercier – Hochelaga – Maisonneuve 2018	<ul style="list-style-type: none"> • Projets de 5 à 149 unités : <ul style="list-style-type: none"> ○ 20% en contribution financière; ○ 20% de logements abordables sur le site. • Projets 150 unités ou plus <ul style="list-style-type: none"> ○ 20% de logements sociaux sur le site ou 20% hors site ou 30% en contribution financière. ○ 20% de logements abordables sur le site.
Plateau – Mont-Royal 2017	<ul style="list-style-type: none"> • Deux seuils d'application possibles, le premier seuil atteint prévalant : <ul style="list-style-type: none"> ○ Création ou ajout de 5 logements ou plus ou augmentation du nombre de logements portant celui-ci à 5 ou plus. ○ Création ou ajout d'une superficie de plancher brute de 450 m² ou plus à des fins résidentielles, ou portant cette superficie à plus de 450 m². • Projets de 5 à 49 unités : <ul style="list-style-type: none"> ○ L'arrondissement privilégie le versement d'une contribution monétaire au Fonds de compensation équivalente à 20% du nombre total d'unités du projet. • Projets de 50 à 99 unités : <ul style="list-style-type: none"> ○ Au moins 20% de logements sociaux sur site ou compensation financière équivalant à 40% du nombre total de logements du projet; ○ Les autres logements peuvent être des logements privés offerts au coût du marché. • Projets de 100 logements ou + : <ul style="list-style-type: none"> ○ 20% de logements sociaux ou compensation financière équivalant à 50% du nombre total de logements du projet; ○ 20% de logements privés abordables sur site. • Inclusion de logements sociaux hors site non favorisée par l'Arrondissement, mais non exclue. • La contribution pour parc (10%) ne s'applique pas dans le cas de la conclusion d'une entente d'inclusion sur site. • Calcul du nombre de logements sociaux : La superficie totale de plancher des logements sociaux à inclure doit correspondre minimalement à une moyenne de 90 m² par logement : <ul style="list-style-type: none"> ○ (Superficie du projet X % de participation) ÷ 90 m² = Nombre de logements sociaux. • Calcul de la compensation financière : <ul style="list-style-type: none"> ○ (Nombre d'unités du projet X % de participation) X (Écart entre la valeur marchande du terrain et 12 000\$) = Contribution exigée.
Rosemont – La Petite-Patrie 2016	<ul style="list-style-type: none"> • Projets de 3 unités et + : <ul style="list-style-type: none"> ○ 20% de logements abordables sur le site. • Projets de 3 à 49 unités : <ul style="list-style-type: none"> ○ Pour le logement social, contribution financière de 20% au Fonds de contribution. ○ 20% de logements abordables sur le site. • Projets de 50 unités ou + : <ul style="list-style-type: none"> ○ 20% de logements sociaux. ○ 20% de logements abordables sur le site. • Calcul de la compensation financière

Arrondissement	Mesures applicables aux projets résidentiels dérogatoires
	<ul style="list-style-type: none"> ○ (Nombre d'unités du projet X % de participation) X (Écart entre la valeur marchande du terrain et 12 000\$) = Contribution exigée.
<p>Le Sud-Ouest 2016</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Projets de 8 à 49 unités : <ul style="list-style-type: none"> ○ Pour le logement social, contribution financière équivalant à 20% du total des logements du projet. • Projets de 50 à 99 unités : <ul style="list-style-type: none"> ○ 20% de logements sociaux sur site ou 20% hors site ou contribution financière équivalant à 30%; ○ 20% de logements abordables. • Projets de 100 unités et + : <ul style="list-style-type: none"> ○ 20% de logements sociaux sur site ou 25% hors site ou contribution financière équivalant à 30%; ○ 20% de logements abordables.
<p>Verdun 2016</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Projets de 1 à 99 unités : <ul style="list-style-type: none"> ○ Pour le logement social, contribution financière équivalant à 20%. ○ Aucun logement abordable. • Projets de 100 unités et + : <ul style="list-style-type: none"> ○ 20% de logements sociaux sur le site ou 22,5% hors site ou contribution financière équivalant à 25 %; ○ 20% de logements abordables privés. • Calcul du nombre de logements sociaux : <ul style="list-style-type: none"> ○ (Superficie du projet X % de participation) ÷ 90 m² = Nombre de logements sociaux. • Calcul de la compensation financière <ul style="list-style-type: none"> ○ (Nombre d'unités du projet X % de participation) X (Écart entre la valeur marchande du terrain et 12 000\$) = Contribution exigée.
<p>Villeray – Saint-Michel – Parc-Extension 2018</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Pour le logement social, contribution financière pour tous les projets, équivalant à 20% du total des unités; montant fixé par unité et par emplacement géographique. • Calcul du nombre de logements sociaux : <ul style="list-style-type: none"> ○ Nombre de logements sociaux établi à partir du nombre le plus grand entre le nombre de logements prévus à un projet ou la superficie brute totale consacrée à la fonction résidentielle et divisée par 90 m². • Calcul de la compensation financière : <ul style="list-style-type: none"> ○ (Nombre d'unités du projet X 20 %) X (Écart entre la valeur marchande du terrain et 12 000\$) = Contribution exigée.

Fiche 11

PROGRAMME D'APPUI À L'ACQUISITION RÉSIDENIELLE – PARR	
<p>DESCRIPTION</p> <ul style="list-style-type: none"> Le Programme d'appui à l'acquisition résidentielle (PARR) fournit une aide financière aux ménages admissibles qui achètent une propriété résidentielle neuve ou existante à Montréal. 	
<p>RÔLE DES ENTREPRENEURS</p> <ul style="list-style-type: none"> Les entrepreneurs offrent sur le marché des logements dont les prix doivent se situer sous les montants admissibles prescrits par le programme. 	
<p>POPULATION VISÉE</p> <ul style="list-style-type: none"> Les ménages intéressés à acheter une propriété résidentielle neuve et les familles intéressées à acheter une propriété résidentielle neuve ou existante à Montréal. 	<p>ADMISSIBILITÉ</p> <p>Types de ménages admissibles</p> <ul style="list-style-type: none"> Les ménages qui deviennent propriétaires pour la première fois et achètent une propriété résidentielle <u>neuve</u>. Les familles qui deviennent propriétaires pour la première fois et qui achètent une propriété <u>existante</u>. <ul style="list-style-type: none"> Ces familles doivent compter au moins un enfant de <u>moins de 18 ans</u> ou devant naître ou être adopté au plus tard 9 mois après l'achat de la propriété. Les familles déjà propriétaires qui achètent une propriété <u>neuve</u> ou une propriété <u>existante</u>. <ul style="list-style-type: none"> Ces familles doivent compter au moins un enfant de <u>moins de 13 ans</u> ou devant naître ou être adopté au plus tard 9 mois après l'achat de la propriété. <p>Types de propriétés admissibles</p> <ul style="list-style-type: none"> Unité résidentielle neuve, dont le demandeur est le premier acheteur, dont le prix, incluant les taxes et les extras, ne dépasse pas les montants prescrits. Une propriété existante entièrement résidentielle et achetée en totalité, dont le prix d'achat ne dépasse pas les montants prescrits : copropriété divise (condo), maison unifamiliale (isolée, jumelée ou en rangée) ou immeuble locatif de 2, 3, 4 ou 5 logements hors sol (au moins un logement doit être offert en location au moment u versement de l'aide financière).
<p>MÉCANISMES DE FONCTIONNEMENT</p> <ul style="list-style-type: none"> Une demande peut être déposée de deux façons : <ul style="list-style-type: none"> Sur la base d'une offre d'achat (contrat préliminaire) : au plus tôt 18 mois avant la date prévue de signature de l'acte de vente et au plus tard 1 jour avant la signature de l'acte de vente, tant que le programme est en vigueur; Sur la base d'un acte de vente : au plus tard 6 mois suivant l'inscription au Registre foncier du Québec, tant que le programme est en vigueur. Tout demandeur doit démontrer qu'il n'a pas été propriétaire, y compris grâce à une succession, d'une résidence au Québec, à l'exception d'un chalet, au cours des 5 dernières années. Toutefois, cette exigence <u>ne s'applique pas</u> aux ménages ayant un enfant de moins de 13 ans à la date d'acquisition ou si un enfant est à naître au plus tard 9 mois après cette date. Au sens du programme, un ménage avec enfant est celui qui a : <ul style="list-style-type: none"> Au moins un enfant de moins de 18 ans si le demandeur n'a pas été propriétaire au cours des 5 dernières années, à la date d'acquisition; Au moins un enfant de moins de 13 ans si le demandeur est déjà propriétaire ou l'a été au cours des 5 dernières années, à la date d'acquisition; Dans les deux cas, l'enfant doit demeurer avec le demandeur au moins 40% du temps. 	

PROGRAMME D'APPUI À L'ACQUISITION RÉSIDENNELLE – PARR

- Propriété neuve
 - La propriété ne doit pas avoir été occupée avant son achat, sauf par le demandeur, et ce, pour une période d'au plus 12 mois avant la date d'achat.
 - La propriété doit être enregistrée auprès de l'administrateur de la Garantie de construction résidentielle (GCR).
- Propriété existante
 - Le demandeur doit acquitter les droits de mutation dans les délais prescrits et une aide financière équivalente lui sera versée

PARAMÈTRES FINANCIERS

Types d'aide financière

- L'aide financière varie selon le type de ménage et le type de propriété
- L'aide financière pour l'achat d'une propriété neuve est versée sous forme de montant forfaitaire.
- L'aide financière pour l'achat d'une propriété existante est réservée aux familles et équivaut aux droits de mutation.
- Le prix admissible est majoré de 2 500\$ si le logement est certifié conforme au programme d'efficacité énergétique Novoclimat ou de 5 000\$ s'il est conforme à la certification LEED.
- Les prix admissibles en propriété neuve incluent les taxes et les extras.
- Le prix d'acquisition, s'il inclut sur le même acte de vente un espace de stationnement, sera diminué de la valeur, telle que déclarée par le promoteur, de cet espace de stationnement, laquelle ne doit pas dépasser la juste valeur marchande.

Types de clientèles admissibles pour une propriété neuve

- Accédants à la propriété (première propriété résidentielle)
 - Ménages sans enfant (un seul acheteur) : prix d'achat admissible de 225 000\$ et aide forfaitaire de 5 000\$;
 - Ménages sans enfant (plusieurs acheteurs) : prix d'achat admissible de 280 000\$ et aide forfaitaire de 5 000\$;
 - Ménages avec au moins un enfant de moins de 18 ans : prix d'achat admissible de 400 000\$ et montant forfaitaire de 10 000\$ (hors centre-ville) ou prix de 450 000\$ et montant forfaitaire de 15 000\$ (centre-ville).
- Acheteurs expérimentés (ménages déjà propriétaires)
 - Ménages avec au moins un enfant de moins de 13 ans : prix d'achat admissible de 400 000\$ et montant forfaitaire de 10 000\$ (hors centre-ville) ou prix de 450 000\$ et montant forfaitaire de 15 000\$ (centre-ville).

Types de clientèles admissibles pour une propriété existante

- Accédants à la propriété (première propriété résidentielle)
 - Ménages avec au moins un enfant de moins de 18 ans : prix d'achat admissible de 630 000\$ pour une copropriété divise, pour un bâtiment d'un logement hors sol (maison unifamiliale ou pour un bâtiment de 2, 3, 4, et 5 logements hors sol) : aide financière équivalant aux droits de mutation qui ne sera jamais inférieur à 5 000\$ ni supérieur à 7 000\$.
- Acheteurs expérimentés (ménages déjà propriétaires)
 - Ménages avec au moins un enfant de moins de 18 ans : prix d'achat admissible de 630 000\$ pour une copropriété divise, pour un bâtiment d'un logement hors sol (maison unifamiliale) ou pour un bâtiment de 2, 3, 4, et 5 logements hors sol : montant d'aide financière équivalant aux droits de mutation qui ne sera jamais être inférieur à 5 000\$ ni supérieur à 7 000\$.

CONTRAINTES / LIMITES

- Le programme est offert sur l'ensemble du territoire de la Ville de Montréal.
- Les copropriétés indivises ne sont pas admissibles au programme.
- Dans le cas d'une copropriété divise, issue de la conversion d'un bâtiment locatif, l'autorisation de la Régie du logement doit avoir été donnée avant le 1^{er} mai 2018.
- Dans le cas d'un immeuble locatif de 2, 3, 4 ou 5 logements :
 - Au moins un logement doit être offert en location;

PROGRAMME D'APPUI À L'ACQUISITION RÉSIDENIELLE – PARR

- Le bâtiment ne doit pas être détenu en copropriété divise au moment de l'achat;
- Il ne doit pas non plus faire l'objet d'une demande à cet effet en cours de traitement de la demande financière.
- Engagements du demandeur :
 - Demeurer propriétaire de sa nouvelle habitation pendant au moins 3 ans à compter de la date d'achat et à l'occuper à titre de résidence principale;
 - Selon le cas, ne pas convertir l'immeuble en copropriété divise dans les 3 ans suivant l'octroi de l'aide financière.

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Programmation

- Le programme est sujet aux contraintes budgétaires municipales.

Sources ou contacts

- Service de l'habitation de la ville de Montréal :
<http://ville.montreal.qc.ca/habitation>
- Information sur le PARR :
http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=9337%2C143035515&_dad=portal&_schema=PORTAL
- Règlement relatif au PARR :
<http://ville.montreal.qc.ca/sel/sypre-consultation/afficherpdf?idDoc=25797&typeDoc=1>

Fiche 12

PROGRAMME HABITATIONS URBAINES POUR FAMILLES - PHUF	
<p>DESCRIPTION</p> <ul style="list-style-type: none"> Le Programme habitations urbaines pour familles soutient la construction de logements pour propriétaires-occupants répondant aux besoins des familles. 	
<p>RÔLE DES ENTREPRENEURS</p> <ul style="list-style-type: none"> Le programme s'adresse aux promoteurs qui souhaitent offrir aux ménages familiaux des logements spacieux et répondant aux paramètres établis par la Ville de Montréal. La demande d'aide financière doit être soumise par le propriétaire de l'emplacement ou par le détenteur d'une offre d'achat valide pour un emplacement. 	
<p>POPULATION VISÉE</p> <ul style="list-style-type: none"> Le programme vise à répondre aux besoins des familles qui apprécient et recherchent le mode de vie urbain. 	<p>ADMISSIBILITÉ</p> <p>Types de logements</p> <ul style="list-style-type: none"> Un logement familial est un logement d'une superficie intérieure d'au moins 96 m² et comprenant au moins 5 pièces dont au moins 3 chambres à coucher fermées et dotées d'une fenêtre. <p>Types de projets</p> <ul style="list-style-type: none"> Un projet ou une phase admissible doit compter un nombre minimal de logements familiaux. <ul style="list-style-type: none"> Projet de 100 logements ou moins : un minimum de 10 logements familiaux. Projet de plus de 100 logements : au moins 10% de logements familiaux. <p>Types de promoteurs admissibles</p> <ul style="list-style-type: none"> Entreprise privée. Organisme à but non lucratif.
<p>MÉCANISMES DE FONCTIONNEMENT</p> <ul style="list-style-type: none"> Le promoteur doit documenter sa demande en fournissant l'ensemble des documents visés à la Section IV du Règlement, de manière à démontrer de quelle manière le projet soumis entend répondre aux besoins des familles et correspond aux critères de la Ville, notamment les plans préliminaires du projet, un certificat de localisation et une attestation signée par le directeur de l'aménagement urbain et des services aux entreprises de l'arrondissement où est situé le projet admissible, déclarant que celui-ci est conforme à la réglementation d'urbanisme ou qu'une demande visant à modifier la réglementation d'urbaine a été reçue, selon le cas. Un projet réalisable en plusieurs phases devrait idéalement faire l'objet de demandes d'aide financière distinctes par phase. Si la demande est jugée admissible, le promoteur doit soumettre entre autres les documents prévus à l'article 9 du Règlement, notamment les plans finaux du projet, la lettre d'intention d'une institution financière conformant le financement du projet ainsi qu'une preuve qu'une demande d'enregistrement du logement familial à un plan de garantie de maison neuve reconnu a été déposé. Un avis d'admissibilité est alors émis par le directeur du service de l'Habitation, lequel confirme le droit à la subvention et précise la date d'admissibilité et le montant de la subvention. La subvention est conditionnelle à l'obtention d'un permis de construction et à ce que les travaux soient terminés dans les 30 mois de la date de l'avis. 	
<p>PARAMÈTRES FINANCIERS</p> <ul style="list-style-type: none"> Aide financière de 10 000\$ par logement familial dans un bâtiment à ossature de bois. Aide financière de 12 500\$ par logement familial dans un bâtiment incombustible. Aide maximale de 375 000\$ par projet admissible. 	

PROGRAMME HABITATIONS URBAINES POUR FAMILLES - PHUF

- Prix de vente maximal de 400 000\$ taxes incluses pour un logement pour famille. La valeur marchande de l'espace de stationnement pourrait être retranchée du prix de vente total.
- La subvention est remise au promoteur en trois versements :
 - 10 % de la subvention après la transmission de l'avis d'admissibilité;
 - 70 % de la subvention lorsque les travaux sont complétés et que les documents exigés ont été transmis, dont les copies des actes de vente démontrant que 70% des logements familiaux ont été vendus à un prix conforme aux critères et le profil des acheteurs ainsi que la confirmation que les logements familiaux sont inscrits à un plan de garantie de maison neuve reconnu;
 - 20 % du montant sur présentation d'une copie des actes de vente prouvant que le dernier 30% des logements familiaux ont été vendus à un prix conforme aux critères, ainsi que du profil des acheteurs.

CONTRAINTES / LIMITES

- Le programme est en vigueur dans les secteurs désignés du territoire de la ville de Montréal. Ces secteurs sont mentionnés à l'article 2 du *Règlement établissant un programme municipal de subvention pour la réalisation de projets destinés aux familles* et décrits à l'Annexe A.
- Toutefois, il s'applique à l'ensemble du territoire de la ville pour les projets résidentiels réalisés dans le cadre de la stratégie d'inclusion de logements abordables.
- Cumul de subvention : Sauf disposition expresse, la subvention ne peut viser un projet qui fait l'objet d'une autre subvention pour l'aménagement de nouveaux logements ou pour la démolition reconstruction résidentielle ou encore un projet visé au paragraphe 5° de l'article 8 du Règlement sur les ententes relatives à des travaux municipaux (08-013).
- Le bâtiment où sont situés les logements familiaux doit répondre aux caractéristiques suivantes :
 - Avoir au moins 3 étages hors sol;
 - Être couvert par un plan de garantie de maison neuve reconnu (ACQ, APHQ ou APECQ).
- Les logements familiaux situés dans un bâtiment admissible doivent satisfaire les critères suivants :
 - Être situés sous le 5^e étage hors-sol, mais ne pouvant comporter plus de la moitié de l'aire habitable en demi-sous-sol;
 - Offrir un espace privé extérieur au niveau du sol ou une terrasse extérieure ayant une superficie minimale de 7 m² dont le plus petit côté présente une longueur minimale de 2,5 m;
 - Composition de mur permettant d'atteindre un indice de transmission du son (ITS) minimal de 55 et un indice d'isolement des bruits de chocs (IIC) minimal de 50 dB;
 - Comporter un minimum de 4,2 m² de rangement, excluant les gardes-robres, situés à l'intérieur du logement ou ailleurs dans le projet ou une combinaison des deux et un accès à un rangement privatif ou collectif, facilement accessible à l'extérieur.

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Programmation

- Le programme est soumis aux contraintes budgétaires de la Ville et est toujours en vigueur en novembre 2018.

Sources ou contacts

- Règlement relatif au PHUF :
<http://ville.montreal.qc.ca/sel/sypre-consultation/afficherpdf?idDoc=25795&typeDoc=1>
- Service de l'Habitation de la Ville de Montréal :
<http://ville.montreal.qc.ca/habitation>

PROGRAMME ACCÈS CONDOS	
<p>DESCRIPTION</p> <ul style="list-style-type: none"> Le programme d'accession à la propriété Accès Condos est un modèle d'affaires offert aux entrepreneurs résidentiels favorisant la réalisation de projets d'habitation abordable en permettant aux acheteurs, avec un acompte de 1 000 \$, l'achat d'une unité en copropriété divisée à prix abordable à Montréal, en considération que la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM) avance aux acheteurs un crédit d'achat de 10 % du prix de vente de l'unité applicable à titre de mise de fonds. 	
<p>RÔLE DES ENTREPRENEURS</p> <ul style="list-style-type: none"> Les entrepreneurs intéressés doivent soumettre à la SHDM un dossier en vue de l'accréditation d'un projet de nouvelles unités résidentielles à prix abordable en vertu du programme Accès Condos. Le comité de sélection de la SHDM se réunit quatre fois par année. Le défi des entrepreneurs participant au processus d'accréditation est de démontrer leur capacité de réaliser un projet résidentiel de qualité en vertu des critères de la SHDM et de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). En cas d'acceptation finale, l'entrepreneur conclut avec la SHDM une « <i>Entente relative à un projet accrédité Accès Condos</i> » (Entente) basée notamment selon un coût forfaitaire de type clé en main. La vente des unités est effectuée par l'entrepreneur avec sa propre équipe de vente, avec le soutien continu de la SHDM pour la promotion et la mise en marché du projet. L'entrepreneur peut également agir à titre d'entrepreneur général ou s'adjoindre les services d'un entrepreneur qualité, sujet à approbation par la SHDM, pour la réalisation des travaux de construction. 	
<p>POPULATION VISÉE</p> <ul style="list-style-type: none"> Ce programme s'adresse à tout acheteur qui souhaite acquérir une unité dans un projet accrédité Accès Condos, participant ainsi à l'augmentation de l'accession à la propriété et à la rétention des familles à Montréal. À ce jour, on constate que 67 % des ménages n'auraient pas acheté sans l'aide du programme Accès Condos. Conformément aux objectifs municipaux, certains projets peuvent viser une population particulière comme les familles et les premiers acheteurs, lors de la période de mise en vente. 	<p>ADMISSIBILITÉ</p> <p>Volet entrepreneur</p> <ul style="list-style-type: none"> L'entrepreneur doit démontrer son expertise et sa capacité à produire des logements abordables de qualité; il doit aussi démontrer la santé financière de son entreprise. L'entrepreneur doit notamment détenir une licence d'entrepreneur délivrée par la Régie du bâtiment du Québec (RBQ) et offrir obligatoirement un plan de garantie reconnu pour les unités Accès Condos. <p>Volet acheteur</p> <ul style="list-style-type: none"> L'acheteur doit obligatoirement habiter l'unité et obtenir un financement hypothécaire auprès d'une institution financière. Dans certains projets, l'acheteur doit également démontrer qu'il répond à certains critères d'admissibilité : premier acheteur, famille, etc.
<p>MÉCANISMES DE FONCTIONNEMENT</p> <ul style="list-style-type: none"> Accès Condos constitue un modèle d'affaires basé sur le partage des risques avec les promoteurs résidentiels tout en contribuant à la mise en place d'une offre de logements abordables pour les acheteurs. La SHDM accrédite des ensembles d'habitation abordables dans des quartiers ciblés, garantit la vente des appartements réalisés et collabore à leur mise en marché. 	

PROGRAMME ACCÈS CONDOS

- Certains facteurs contribuent à la réduction des prix de vente pour qu'ils soient considérés abordables, notamment :
 - Aucune prévente nécessaire en vue d'obtenir le financement intérimaire pour la construction du projet;
 - Standardisation de certaines composantes des unités; pas de « sur mesure »;
 - Limite de choix offerts aux acheteurs quant aux matériaux de finition facilitant l'économie d'échelle et réduisant les possibilités d'erreurs souvent coûteuses en période de chantier;
 - Financement à un taux minime des unités invendues après la fin des travaux selon une période prédéterminée et garantie d'achat par la SHDM après 18 mois.
 - Mise en marché éprouvée et efficace.

1^{ère} étape : Dossier de qualification

- Cette étape permet d'établir le profil professionnel et financier de l'entrepreneur et d'évaluer sa capacité de produire des unités abordables de qualité. C'est le conseil d'administration de la Société, sur recommandation du comité de sélection qui a la responsabilité de confirmer la qualification de l'entreprise. L'entrepreneur doit impérativement fournir, dans le format prescrit, des informations vérifiables sur le site proposé pour le projet, sa vision de développement, son équipe de professionnels, son expérience en réalisation de projets comparables, ses états financiers et sa compréhension du mandat.
- Suivant le dépôt d'un dossier de qualification, on estime qu'un délai d'environ 60 jours est requis pour son approbation par le conseil d'administration de la SHDM.

2^e étape : Dossier d'accréditation

- Le dossier d'accréditation consiste à élaborer une proposition de projet qui convienne aux parties prenantes et durant laquelle l'entrepreneur doit démontrer la faisabilité du projet selon les balises du programme, tant au plan architectural que financier. Il s'agit d'un processus de discussion ouvert menant à une entente finale portant sur un prix forfaitaire clé en main.
- Une étude de marché réalisée pour la SHDM et dont les résultats sont remis à l'entrepreneur, permet de fixer la fourchette de prix abordables ciblée par chaque projet.
- Des garanties financières sont exigées de la part de l'entrepreneur dont une caution d'exécution, une lettre de garantie bancaire et une confirmation du financement temporaire.
- Le comité de sélection analyse le dossier d'accréditation et le cas échéant en recommande l'approbation au conseil d'administration de la SHDM; celle-ci est conditionnelle à l'approbation par le comité exécutif de la Ville de Montréal.
- Après le dépôt d'un dossier d'accréditation, on estime qu'un délai d'environ 90 jours est requis pour son approbation par le conseil d'administration de la SHDM et le comité exécutif de la Ville de Montréal.

PARAMÈTRES FINANCIERS

- Une Entente avec la SHDM permet à l'entrepreneur d'obtenir du financement intérimaire pour la construction du projet plus rapidement – puisqu'aucune prévente n'est requise – et d'encaisser progressivement les ventes notariées dès la livraison du projet de construction selon des conditions convenues.
- Une contribution variable d'environ 5% des coûts est remise à la SHDM par l'entrepreneur; celle-ci comprend notamment le remboursement des coûts de l'équipe de vente et la compensation des coûts de promotion et de mise en marché.
- Le prix de vente des unités, incluant le prix clé en main de l'entrepreneur, la contribution de 5 % à la SHDM, le crédit d'achat de 10% et les taxes, doit être inférieur au prix du marché.
- Le financement par la SHDM des unités et des espaces de stationnement invendus, sous forme de prêt à taux minime est effectué à l'expiration de la plus éloignée des dates suivantes, soit le 120^e jour suivant la réception provisoire (3 %) des travaux et le 35^e jour suivant la fin (1 %) des travaux émis par les professionnels.

PROGRAMME ACCÈS CONDOS

- Réduction des risques procurée par la garantie de la SHDM d'acheter les unités et les espaces de stationnement invendus après un délai de 18 mois suivant le financement de la SHDM.

CONTRAINTES / LIMITES

- L'admissibilité du projet aux assouplissements de l'assurance prêt hypothécaire (APH) de la SCHL est déterminant du succès du projet. C'est pourquoi une étude de la valeur marchande des unités est effectuée préalablement par la SHDM pour s'assurer que le projet sera abordable selon les critères de la SCHL; la SHDM doit donc conclure une entente avec cette dernière afin que l'APH soit appliquée aux transactions relatives au projet.
- Pour une majorité d'unités, les prix de vente doivent également se situer sous les prix maxima fixés par le Programme d'appui à l'acquisition résidentielle (PAAR) de la Ville de Montréal.
- L'Entente avec le promoteur inclut un addendum qui précise le prix du projet clé en main et une liste des prix de vente ventilée par unité conformes aux critères d'APH de la SCHL.
- Le programme vise particulièrement les secteurs en voie de revitalisation ou actuellement déstructurés nécessitant une intervention immobilière. Les projets à vocation familiale ont avantage à être localisés dans des secteurs où les services de proximité sont susceptibles d'attirer les familles, comme les parcs, les écoles et les pistes cyclables.

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Aspects particuliers

- Les premiers acheteurs sont admissibles à une subvention municipale dans le cadre du Programme d'appui à l'acquisition résidentielle (PAAR).

Programmation gouvernementale

- Ne s'applique pas.

Sources ou contacts

- Pour obtenir des informations sur l'accréditation Accès Condos et sur le calendrier de dépôt des dossiers de qualification :
https://www.shdm.org/fr/partenaires/promoteurs-residentiels#/open_newsletter
- Pour les acheteurs d'unités accréditées Accès Condos :
<https://acescondos.org/fr/>

Section complémentaire 1 – Encadrés

Un modèle d'affaires, mais des réalisations variées

- L'accréditation peut être accordée à des projets entièrement composés de logements Accès Condos ou à des projets prévoyant une mixité avec des unités résidentielles privées. Dans le cas de projets résidentiels incluant un espace commercial, l'entrepreneur en sera entièrement responsable et propriétaire.
- Un projet peut être reconnu comme produit résidentiel destiné aux familles si une proportion significative des unités répond à leurs besoins selon divers critères.
- Lors de la réalisation de projets de grande envergure, la SHDM favorise des dossiers réalisés par phase et qui prennent en considération les objectifs et les orientations municipales concernant l'inclusion de logements sociaux communautaires et abordables.

La SHDM : partenaire immobilier responsable de choix

- La SHDM obtient à l'occasion des mandats de développement de terrains publics.
- La SHDM a alors recours à des appels publics de propositions auprès d'entrepreneurs.
- La SHDM assume la responsabilité de compléter les études préliminaires et d'élaborer des critères de sélection détaillés, y compris notamment les modes de tenure et d'occupation, les typologies recherchées et les prix de vente y associés en fonction des secteurs ciblés.
- Des projets abordables Accès Condos pourraient être réalisables sur de tels sites.

Section complémentaire 2 : Les opportunités et les obligations des acheteurs

Les avantages pour les acheteurs

- Un ménage peut acheter une unité accréditée par le programme Accès Condos avec un acompte de 1 000\$.
- La SHDM lui accorde un crédit d'achat qui est un pourcentage du prix de vente et utilisé comme mise de fonds réduisant les mensualités hypothécaires.
- L'acheteur acquiert son unité de condo directement de l'entrepreneur accrédité tout en bénéficiant du crédit d'achat accordé par la SHDM.
- Dans tous les cas, l'acheteur d'une unité Accès Condos doit obligatoirement habiter l'unité et obtenir une confirmation d'approbation d'un prêt hypothécaire lui permettant de conclure un contrat de vente préliminaire et de signer une convention de crédit d'achat.

Le crédit d'achat offert par la SHDM

Crédit d'achat « formule courante » : <https://accescondos.org/fr/formule-courante/>

- Obligation d'habiter l'unité.
- Tous les acheteurs sont admissibles au crédit d'achat « formule courante ».
- Il équivaut à 10% du prix de vente.
- Ainsi, pour une unité vendue à un prix de 200 000\$, le crédit est de 20 000\$ et le prêt hypothécaire sera de 180 000\$.

Le crédit d'achat est remboursable à la SHDM en y ajoutant 10% de la plus-value, dans les cas suivants;

- De gré à gré;
- À la fin de la période d'amortissement du prêt hypothécaire;
- Lors de la revente ou de la cession de l'unité;
- Lorsque l'unité est mise en location;
- Lorsque la charge hypothécaire est majorée.

Dans le cas de projets localisés dans des quartiers centraux, la SHDM peut adapter au besoin les conditions liées au crédit d'achat « formule exclusive »; un seul projet de ce type a été réalisé à ce jour : <https://accescondos.org/fr/formule-exclusive> .

Fiche 14

CONSTRUCTION NEUVE ET RECYCLAGE À DES FINS RÉSIDENTIELLES	
<p>DESCRIPTION</p> <ul style="list-style-type: none"> Le programme fournit une aide financière aux propriétaires pour la construction résidentielle ou le recyclage de bâtiments non résidentiels sur le territoire des zones prioritaires de revitalisation. 	
<p>RÔLE DES ENTREPRENEURS</p> <ul style="list-style-type: none"> Les entrepreneurs peuvent soumettre un projet sur un terrain dont ils sont propriétaires. Le propriétaire d'un terrain ou d'un bâtiment peut également confier l'exécution des travaux de construction ou d'agrandissement à un entrepreneur; les travaux doivent être exécutés par un entrepreneur général si leur coût est supérieur à 25 000\$. 	
<p>POPULATION VISÉE</p> <ul style="list-style-type: none"> Population générale notamment les locataires intéressés à habiter les quartiers situés dans les zones de revitalisation de la ville de Québec. 	<p>ADMISSIBILITÉ</p> <p>Types d'immeubles admissibles</p> <ul style="list-style-type: none"> Bâtiment non résidentiel ou partiellement non résidentiel; Terrain vacant; Bâtiment non contiguë. <p>Types de travaux admissibles</p> <ul style="list-style-type: none"> Construction d'un bâtiment sur un terrain; Recyclage à des fins résidentielles; Agrandissement d'un bâtiment à des fins résidentielles ayant pour objet la création de nouveaux logements.
<p>MÉCANISMES DE FONCTIONNEMENT</p> <ul style="list-style-type: none"> Le projet admissible doit avoir pour objet la création de nouveaux logements locatifs. Nombre maximal de 6 logements locatifs et 75% d'entre eux doivent compter au moins deux chambres à coucher possédant une fenêtre ouvrante donnant sur l'extérieur. La première chambre doit posséder une superficie minimale de 11 m² et les suivantes 9 m². Les subventions sont accordées au propriétaire par ordre de date de demande de réserve de subvention selon les critères et indications alors applicables, sous réserve de la disponibilité des fonds. Les travaux doivent être exécutés par un entrepreneur détenant une licence appropriée, conformément à la Loi sur le bâtiment, <i>L.R.Q. chap. B-1.1</i>. Les travaux doivent être exécutés sous la surveillance d'un architecte membre de l'Ordre des architectes du Québec. 	
<p>PARAMÈTRES FINANCIERS</p> <ul style="list-style-type: none"> Coûts admissibles : de manière générale, les coûts admissibles aux subventions sont le moindre des coûts estimés par le technicien ou des coûts réels tels que démontrés par des pièces justificatives. Les honoraires professionnels inhérents aux travaux, le coût des permis, les frais de tarification et les taxes applicables sont reconnus dans les coûts du projet. <p>Aide financière en subvention</p> <ul style="list-style-type: none"> Subvention égale à 30% du coût des travaux admissibles jusqu'à un montant maximal de 30 000\$ par logement. Dans Saint-Roch, le programme est bonifié et la subvention peut atteindre 35 000\$ par logement locatif. 	

CONSTRUCTION NEUVE ET RECYCLAGE À DES FINS RÉSIDENTIELLES

- La subvention maximale pour un logement détenu et en copropriété divise, en copropriété indivise ou en maison unifamiliale est de 10 000\$.
- Subvention maximale de 300 000\$ par immeuble lorsqu'il s'agit d'un projet d'ensemble.

Aide financière en crédit de taxe foncière

- Crédit de taxe calculé sur la valeur ajoutée à la propriété à la suite de l'exécution des travaux, telle que déterminée par le service de l'évaluation.
- Il est accordé pour une période de 36 mois suivant la date de confirmation de la réserve de subvention.
- Il est appliqué en réduction de la taxe foncière générale due pour la période où le crédit est accordé, aux dates d'exigibilité de la facture de taxes.

Frais exigés

- Frais d'ouverture de dossier de 119,57\$ taxes incluses.
- Frais additionnels proportionnels à la valeur des travaux, jusqu'à un maximum de 1 000\$ taxes incluses pour les dossiers de 190 000\$ et plus, payables lors de la signature de la demande de subvention.

CONTRAINTES / LIMITES

- Programme limité aux zones de revitalisation désignées par la Ville et reconnues par la SHQ.
- Engagement du propriétaire du bâtiment ou de la partie de bâtiment ayant fait l'objet de la subvention à demeurer propriétaire pour une période de 12 mois à compter de la date du versement total de la subvention.
- Pour un logement locatif, le propriétaire doit s'engager à maintenir la fonction résidentielle et selon le cas le mode locatif pour une période de 120 mois. Une reconnaissance de dette, valable pour la durée des engagements, doit être signée par le propriétaire pour identifier clairement les conditions de versement de subvention par la Ville.
- Subvention supérieure à 10 000\$: obligation au propriétaire d'inscrire l'engagement au Bureau de la publicité des droits.
- Subvention supérieure à 25 000\$: obligation d'accorder à la Ville une garantie hypothécaire sur l'immeuble qui fait l'objet de travaux subventionnés et de l'inscrire au Bureau de la publicité des droits.
- Obligation du propriétaire de maintenir une assurance de dommages dans l'éventualité d'une destruction partielle ou totale de l'immeuble et de sa non-reconstruction avant la fin de son engagement.
- Remboursement de la subvention exigée en cas de non-respect de conditions.
- Exemption de remboursement de la subvention dans le cas d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment offert en vente sous forme de copropriété divise; l'acquéreur doit s'engager à respecter les engagements initiaux du propriétaire et est responsable du remboursement de la subvention due.

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Programmation

- Le programme est sujet aux contraintes budgétaires de la Ville; il demeure en vigueur mais ne peut répondre qu'à un certain nombre de demandes annuellement.

Sources ou contacts

- Programme, limites territoriales et formulaires
https://www.ville.quebec.qc.ca/apropos/programmes-subventions/habitation/const_residentielle.aspx
- Table des droits exigibles pour une demande de subvention
<https://www.ville.quebec.qc.ca/apropos/programmes-subventions/habitation/droits-exigibles.aspx>

Fiche 15

PROGRAMME DE RESTAURATION, RÉNOVATION, CONSTRUCTION ET RECYCLAGE RÉSIDENTIEL DANS LES ARRONDISSEMENTS HISTORIQUES	
<p>DESCRIPTION</p> <ul style="list-style-type: none"> Le programme accorde des subventions pour restaurer ou rénover des logements existants, pour en agrandir ou en construire de nouveaux ou pour recycler des bâtiments partiellement résidentiels ou non résidentiels en logements, dans les arrondissements historiques désignés par la Ville de Québec. 	
<p>RÔLE DES ENTREPRENEURS</p> <ul style="list-style-type: none"> Les travaux doivent être exécutés par un entrepreneur général si leur coût est supérieur à 25 000\$. 	
<p>POPULATION VISÉE</p> <ul style="list-style-type: none"> Population générale intéressée à habiter les arrondissements historiques de la ville de Québec. 	<p>ADMISSIBILITÉ</p> <p>Types d'immeubles admissibles</p> <ul style="list-style-type: none"> Bâtiment construit avant 1955 comportant une défectuosité majeure (charpente, structure, électricité, plomberie, chauffage, protection contre l'incendie, accessibilité du logement); Bâtiment non résidentiel ou partiellement non résidentiel destiné à un recyclage résidentiel; Terrain vacant destiné à un logement locatif dans l'arrondissement de Québec. <p>Types de travaux admissibles</p> <ul style="list-style-type: none"> Restauration et rénovation de logements existants : correction des défectuosités majeures et remise en état consistant à réparer ou remplacer au moindre coût un élément jugé en mauvais état. Les travaux peuvent également toucher les portes, les fenêtres, le revêtement, la toiture, les galeries et les escaliers. Recyclage à des fins résidentielles; Agrandissement d'un bâtiment à des fins résidentielles ou construction d'un bâtiment sur un terrain ayant pour objet la création de nouveaux logements, uniquement dans l'arrondissement historique de Québec.
<p>MÉCANISMES DE FONCTIONNEMENT</p> <ul style="list-style-type: none"> Les subventions sont accordées au propriétaire par ordre de date de demande de réserve de subvention selon les critères et indications alors applicables, sous réserve de la disponibilité des fonds. <p>En restauration et rénovation de logements existants</p> <ul style="list-style-type: none"> Les travaux doivent permettre de corriger l'ensemble des défectuosités majeures du bâtiment; Les travaux doivent être exécutés : <ul style="list-style-type: none"> En conformité aux plans préparés par un membre d'une corporation professionnelle habilité à cette fin, lorsque la loi le requiert ou lorsque le coût des travaux est supérieur à 50 000\$; Sous la surveillance d'un membre d'une corporation professionnelle habilité à cette fin. <p>En construction et recyclage</p> <ul style="list-style-type: none"> Les travaux doivent avoir comme objet la création de nouveaux logements locatifs et: <ul style="list-style-type: none"> 75% des logements créés doivent compter au moins deux chambres à coucher possédant une fenêtre ouvrante donnant sur l'extérieur; La première chambre doit posséder une superficie minimale de 11 m² et les suivantes 9 m². Les travaux doivent être exécutés : <ul style="list-style-type: none"> En conformité avec les plans et devis préparés par un architecte membre de l'Ordre des architectes du Québec. Par un entrepreneur détenant une licence appropriée, conformément à la Loi sur le bâtiment, <i>L.R.Q. chap. B-1.1.</i>; 	

**PROGRAMME DE RESTAURATION, RÉNOVATION, CONSTRUCTION ET RECYCLAGE RÉSIDENTIEL DANS LES
ARRONDISSEMENTS HISTORIQUES**

- Sous la surveillance d'un architecte membre de l'Ordre des architectes du Québec.

PARAMÈTRES FINANCIERS

- Coûts admissibles : de manière générale, les coûts admissibles aux subventions sont le moindre des coûts estimés par le technicien ou des coûts réels tels que démontrés par des pièces justificatives. Les honoraires professionnels inhérents aux travaux, le coût des permis, les frais de tarification et les taxes applicables sont reconnus dans les coûts du projet.
- Subventions : maximum de 300 000\$ par bâtiment, sauf pour les coopératives et les OBNL.

En restauration et rénovation de logements existants

- Coûts admissibles et subventions par logement
 - Logement locatif :
 - Travaux minima de 5 000\$ et maxima 40 000\$
 - Subvention de 50 % et maximum de 20 000\$
 - Copropriété et unifamilial :
 - Travaux minima de 5 000\$ et maximum 20 000\$
 - Subvention minimum de 50% et maximum de 10 000\$
 - Chambre : minimum
 - Travaux minima 2 500\$ et maximum 20 000\$
 - Subvention minimum de 50% et maximum de 10 000\$

En construction et recyclage

- Coûts admissibles et subventions par logement
 - Recyclage
 - Travaux minima N/A et maxima 66 666\$
 - Subvention minimum de 30% et maximum de 20 000\$
 - Construction
 - Travaux minima N/A et maxima 66 666\$
 - Subvention minimum de 30% et maximum de 20 000\$

Frais exigés

- Frais d'ouverture de dossier de 119,57\$ taxes incluses.
- Frais additionnels proportionnels à la valeur des travaux, jusqu'à un maximum de 1 000\$ taxes incluses pour les dossiers de 190 000\$ et plus, payables lors de la signature de la demande de subvention.

CONTRAINTES / LIMITES

- Le programme est en vigueur dans les arrondissements historiques de Beauport, Charlesbourg, Québec et Sillery selon les limites décrites sur le site Web de la Ville.
- Les travaux de construction de nouveaux logements ou d'agrandissement résidentiels ne sont admissibles aux subventions que dans l'arrondissement historique de Québec.
- Engagement du propriétaire du bâtiment ou de la partie de bâtiment ayant fait l'objet de la subvention à demeurer propriétaire pour une période de 12 mois à compter de la date du versement total de la subvention.
- Pour un logement locatif, le propriétaire doit s'engager à maintenir la fonction résidentielle et le mode locatif pour une période de 60 mois pour les cas de restauration et de rénovation et de 120 mois pour les cas de construction et de recyclage.
- Une reconnaissance de dette, valable pour la durée des engagements, doit être signée par le propriétaire pour identifier clairement les conditions de versement de subvention par la Ville.
- Subvention supérieure à 5 000\$: obligation au propriétaire d'inscrire l'engagement au Bureau de la publicité des droits.
- Subvention supérieure à 25 000\$: obligation d'accorder à la Ville une garantie hypothécaire sur l'immeuble qui fait l'objet de travaux subventionnés et de l'inscrire au Bureau de la publicité des droits.

**PROGRAMME DE RESTAURATION, RÉNOVATION, CONSTRUCTION ET RECYCLAGE RÉSIDENTIEL DANS LES
ARRONDISSEMENTS HISTORIQUES**

- Obligation du propriétaire de maintenir une assurance de dommages dans l'éventualité d'une destruction partielle ou totale de l'immeuble et de sa non-reconstruction avant la fin de son engagement.
- Remboursement de la subvention exigée en cas de non-respect de conditions.

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Programmation

- Le programme est sujet aux contraintes budgétaires de la Ville.

Sources ou contacts

- Programme, limites territoriales et formulaires
https://www.ville.quebec.qc.ca/apropos/programmes-subventions/habitation/arr_historique.aspx#ext
- Table des droits exigibles pour une demande de subvention
<https://www.ville.quebec.qc.ca/apropos/programmes-subventions/habitation/droits-exigibles.aspx>

Fiche 16

ACCÈS FAMILLE	
<p>DESCRIPTION</p> <ul style="list-style-type: none"> Le programme favorise l'acquisition de propriétés résidentielles abordables par l'octroi de prêts sans intérêt aux propriétaires, dans des projets immobiliers accrédités par la Ville de Québec. 	
<p>RÔLE DES ENTREPRENEURS</p> <ul style="list-style-type: none"> Pour qu'un projet soit admissible pour les acheteurs, le projet résidentiel doit faire l'objet d'une double accréditation : <ul style="list-style-type: none"> Accréditation par la Ville : L'entrepreneur doit se conformer aux critères d'admissibilité de la Ville et lui soumettre son dossier selon la procédure prévue. Accréditation par la SCHL : L'entrepreneur doit répondre aux exigences de la SCHL dans le cadre du programme <i>Assouplissements relatifs aux logements abordables – Assurance prêt hypothécaire pour propriétaires-occupants</i>. L'entrepreneur doit détenir une licence valide de la RBQ. 	
<p>POPULATION VISÉE</p> <ul style="list-style-type: none"> Les couples avec ou sans enfant et les familles monoparentales souhaitant faire l'acquisition d'une propriété résidentielle. 	<p>ADMISSIBILITÉ</p> <p>Types de projets admissibles</p> <ul style="list-style-type: none"> Les projets réalisés par les entrepreneurs doivent compter au moins 5 habitations et au maximum 40 habitations par demande d'accréditation. Au moins 50% des habitations doivent avoir 3 chambres à coucher et l'autre 50%, 2 chambres ou démontrer la possibilité d'ajouter une 3^e chambre d'une grandeur minimale de 8 m². Superficie minimale des chambres : 1^{ère} chambre = 11 m², 2^e chambre = 9 m², autres chambres = 8 m². Disposer dans le projet ou l'habitation d'un espace de rangement d'une superficie minimale de 4 m², excluant les chambres à coucher et le garde-manger. <p>Types de ménages admissibles</p> <ul style="list-style-type: none"> Couples avec enfants <ul style="list-style-type: none"> Avoir la garde d'un enfant mineur au moins 40% du temps ou avoir un enfant à naître; Un des deux requérants ne doit pas avoir été propriétaire au cours des 5 dernières années. Revenu familial brut maximal de 100 000\$ si 1 ou 2 enfants ou enfant à naître; Revenu familial brut maximal de 110 000\$ si 3 enfants et plus. Couples sans enfant <ul style="list-style-type: none"> Être en couple; Un des deux requérants ne doit pas avoir été propriétaire au cours des 5 dernières années. La somme de l'âge des conjoints ne doit pas dépasser 70 ans; Revenu brut maximal de 100 000\$. Famille monoparentale <ul style="list-style-type: none"> Avoir la garde d'un enfant mineur au moins 40% du temps ou avoir un enfant à naître; ce type de ménage n'a pas l'obligation de démontrer qu'il n'a pas déjà été propriétaire;

ACCÈS FAMILLE	
	<ul style="list-style-type: none"> ○ Revenu familial brut maximal de 100 000\$ si 1 ou 2 enfants ou enfant à naître; ○ Revenu familial brut maximal de 110 000\$ si 3 enfants et plus.
MÉCANISMES DE FONCTIONNEMENT	
<ul style="list-style-type: none"> • Le programme permet à l'acheteur d'une habitation située dans un projet accrédité de recevoir de la Ville un crédit d'accession, sous forme de prêt sans intérêt. • Le prêt fait l'objet d'une garantie hypothécaire en faveur de la Ville et cette garantie s'éteint avec le remboursement du prêt à la Ville. • Ce prêt a pour effet de diminuer le prêt hypothécaire de l'acheteur auprès d'une institution financière. • Le remboursement du prêt à la Ville survient à la suite de l'un ou l'autre des événements suivants : <ul style="list-style-type: none"> ○ La vente de l'habitation; ○ Le refinancement du prêt hypothécaire (augmentation de la charge hypothécaire); ○ La location de l'habitation; ○ La fin de la période d'amortissement du prêt hypothécaire; ○ De gré à gré à tout moment. 	
PARAMÈTRES FINANCIERS	
<ul style="list-style-type: none"> • Le prêt sans intérêt de la Ville équivaut à 5,5% du prix d'acquisition de l'habitation admissible. • Lors du remboursement du prêt à la Ville, un montant correspondant à 5,5% de la plus-value sur l'habitation (écart entre le prix d'acquisition de l'habitation et la valeur marchande au moment du remboursement) doit être versé à la Ville. 	
CONTRAINTES / LIMITES	
<ul style="list-style-type: none"> • Le programme <i>Accès Famille</i> vise l'achat d'un logement accrédité dans un projet reconnu qui est situé dans les arrondissements suivants : Beauport, Charlesbourg, La Cité-Limoilou, Les Rivières, La Haute-Saint-Charles et Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge. 	
INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES	
Programmation gouvernementale	
<ul style="list-style-type: none"> • Le programme est sujet aux contraintes budgétaires de la Ville. 	
Sources ou contacts	
<ul style="list-style-type: none"> • Programme, projets accrédités et formulaires : https://www.ville.quebec.qc.ca/apropos/programmes-subventions/habitation/acces_familles/index.aspx 	

Lien vers le site du Guide Habitation

Guide habitation relatif aux divers programmes d'accession à la propriété au Québec

<https://www.guidehabitation.ca/blogue/programmes-dacces-a-la-propriete/>