



Programme d'habitation abordable Québec

Exigences et bonnes pratiques de réalisation

Juillet 2022

Table des matières

CONFORMITÉ DES TRAVAUX ET DE L'IMMEUBLE	3
ÉTAT DE L'IMMEUBLE AVANT LA RÉALISATION DES TRAVAUX.....	3
ARCHITECTE ET INGÉNIEURS	3
ARPENTEUR-GÉOMÈTRE.....	4
NOTAIRE	4
DEMANDE D'AUTORISATION D'ACQUISITION D'UN TERRAIN AUPRÈS DE LA SOCIÉTÉ (SI APPLICABLE)	5
<i>Documents à fournir et précisions, le cas échéant :</i>	5
LOI ET CODES APPLICABLES.....	5
ENTREPRENEUR LICENCIÉ	6
ASSURANCES REQUISES.....	6
VISIBILITÉ DE LA SOCIÉTÉ.....	6
EXIGENCES TECHNIQUES	7
TAUX D'AIDE DE 20 % OU MOINS.....	7
TAUX D'AIDE DE PLUS DE 20 À 50 %	7
TAUX D'AIDE DE PLUS DE 50 %	8
MODES DE SOLlicitATION, CONTRAT DE CONSTRUCTION ET MODES DE RÉALISATION	10
MODES DE SOLlicitATION POUR L'EXÉCUTION DES TRAVAUX.....	10
CONTRAT DE CONSTRUCTION ET MODES DE RÉALISATION.....	10
DÉLAI POUR CONCLURE LE CONTRAT.....	10

Conformité des travaux et de l'immeuble

État de l'immeuble avant la réalisation des travaux

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

- **Analyses environnementales**
Le terrain doit avoir une qualité des sols répondant à un usage résidentiel en vertu des normes et règlements en vigueur. Le demandeur doit s'en assurer en obtenant des analyses environnementales d'une firme indépendante, membre de l'Association des consultants et laboratoires experts. L'analyse devrait idéalement dater de moins de 3 ans avant le dépôt du projet.
- **Rapport géotechnique**
Le terrain doit posséder une capacité portante des sols suffisante au regard de la construction du bâtiment prévu. Le demandeur doit s'en assurer en obtenant un rapport géotechnique produit par une firme d'ingénierie.
- **Étude de caractérisation environnementale de l'immeuble**
Dans tous les cas de rénovation, une étude de caractérisation environnementale complète de l'immeuble existant doit être produite par une firme d'experts afin d'attester qu'il n'y a pas de contaminants nuisibles (amiante, plomb, moisissures, mousse isolante d'urée-formaldéhyde, radon, dépôts d'ocre, etc.). Considérant que l'état d'un bâtiment peut se détériorer relativement rapidement, particulièrement lorsqu'il est inoccupé, l'étude de caractérisation devrait dater de moins d'un an avant le dépôt du projet.
- **Rapport d'inspection**
De plus, un rapport d'expertise doit être produit par un architecte et un ingénieur précisant la conformité des issues et des moyens d'évacuation ainsi que l'état et la durée de vie restante de chacun des composants suivants : fondations, structure, enveloppe (toiture, parement, ouvertures, etc.), ventilation, électricité, plomberie et systèmes de sécurité et de prévention des incendies, intérieur des logements, le cas échéant, ainsi qu'espaces extérieurs. Ce rapport doit aussi dresser la liste des travaux nécessaires pour rendre conformes l'immeuble et ses installations à son utilisation.

Architecte et ingénieurs

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

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

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

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

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

Arpenteur-géomètre

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

Notaire

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

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

Le demandeur doit également faire appel à un notaire pour l'application d'une garantie hypothécaire immobilière affectant le projet en sa faveur, dûment publiée, pour une durée équivalente à la durée de cette convention. Cette garantie hypothécaire est d'un montant équivalent à la subvention octroyée par la Société pour la réalisation du projet. Elle est exigée pour s'assurer du respect des conditions par le demandeur aux termes du programme et de la convention de réalisation et d'exploitation. Cette hypothèque devrait être conclue avant le premier versement de l'aide financière.

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

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

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

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

Documents à fournir et précisions, le cas échéant :

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

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

Loi et codes applicables

Le demandeur doit s'assurer que son projet de construction est conforme à la [Loi sur le bâtiment](#)¹ et à l'édition la plus récente des codes de construction, incluant la partie 10 du [Code de construction du Québec](#) pour les rénovations, et le [code de sécurité applicable au Québec](#), même si certaines habitations n'y sont pas assujetties par des réglementations municipales. Pour les autres projets visant la rénovation lors d'un achat, ils doivent minimalement être conformes à l'édition des codes de constructions et de sécurité en vigueur dans la municipalité où se construit le projet.

¹ RLRQ, chapitre B-1.1

Entrepreneur licencié

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

Assurances requises

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

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

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

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

Visibilité de la Société

La visibilité de la Société devra être assurée par le demandeur et l'entrepreneur pendant toute la durée des travaux.

Exigences techniques

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

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

Taux d'aide de 20 % ou moins

1- Accessibilité de l'immeuble et des logements

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

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

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

2- Novoclimat

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

3- Source d'énergie renouvelable

Le bâtiment doit être alimenté en majorité par une source d'énergie renouvelable (hydroélectricité, biomasse, énergie éolienne ou solaire)².

Taux d'aide de plus de 20 à 50 %

1- Exigences précédentes

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

2- Exigences fonctionnelles

Respecter les exigences fonctionnelles des immeubles et des logements :

- Les logements situés dans les projets de construction neuve peuvent être en demi-sous-sol si le plancher du demi sous-sol est à moins de 1,5 m sous le niveau moyen du sol, mais le rez-de-chaussée ou le demi-sous-sol doivent être conçus sans obstacles et toutes les pièces des logements de deux chambres à coucher ou moins prévues à cet étage doivent être sur le même niveau.

² Excepté pour les régions des Îles-de-la-Madeleine et du Nord-du-Québec.

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

Taux d'aide de plus de 50 %

1- Exigences précédentes

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

2- Exigences fonctionnelles

Respecter les exigences fonctionnelles des immeubles et des logements :

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

4- Gestion de l'eau

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

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

5- Autres exigences

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

- Les revêtements de toiture doivent avoir une vie utile et une garantie du fabricant d'au moins 30 ans.
- Les revêtements extérieurs doivent avoir une durée de vie utile d'au moins 25 ans et demander un entretien minimal.
- Pour les projets de rénovation, le demandeur doit inscrire l'immeuble admissible au programme Rénoclimat.
- L'air d'un conduit de ventilation doit être évacué par des sorties de toit ou par les murs extérieurs. Il ne doit pas être évacué par le soffite. Aucun équipement de CVCA ne doit être installé dans les combles pour les bâtiments multilogements.
- Les structures de bois pour les habitations de jusqu'à 6 étages doivent être privilégiées lorsque cela est permis par le chapitre Bâtiment du Code de construction du Québec.
- Pour les toits plats ou à faible pente, un matériau de couleur claire ou dont l'indice de réflectance est élevé doit être utilisé, à l'exception des projets situés à l'extérieur des environnements sujets aux îlots de chaleur urbains.

Modes de sollicitation, contrat de construction et modes de réalisation

Modes de sollicitation pour l'exécution des travaux

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

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

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

Contrat de construction et modes de réalisation

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

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

Délai pour conclure le contrat

Pour maintenir son admissibilité au programme, le demandeur devra avoir conclu le contrat avec l'entrepreneur en construction qui réalisera le projet dans les 12 mois suivant la réception de la lettre d'intention de la Société d'accorder une subvention. Cette période de 12 mois pourra faire l'objet d'une prolongation de jusqu'à 6 mois, avec l'autorisation de la SHQ, dans le cas de projets qui sont en attente de l'autorisation administrative nécessaire à leur réalisation.