

Guide pour l'acquisition des immeubles excédentaires de l'État propices au logement social, abordable ou étudiant

JANVIER 2025



INTRODUCTION

Dans le contexte actuel de pénurie de logements et compte tenu de la rareté des terrains propices au développement résidentiel, le gouvernement du Québec met à profit des immeubles excédentaires pour accélérer le démarrage de nouveaux projets d'habitation. Cette initiative, issue de la [Stratégie québécoise en habitation](#), a pour objectif spécifique de favoriser la création de logements sociaux, abordables ou étudiants. Les immeubles jugés propices à un tel développement se trouvent dans un répertoire créé à cette fin.

OBJECTIF DU GUIDE

Ce guide est un outil de référence pour les organismes intéressés à acquérir des immeubles excédentaires à des fins de logement social, abordable ou étudiant. Il présente les principaux paramètres qui encadrent cette initiative et la démarche pour en bénéficier.

Plus précisément, il expose :

- les critères d'admissibilité des demandeurs;
- les critères d'admissibilité des projets;
- les principales étapes à suivre et les documents requis pour acquérir de tels immeubles.

CRITÈRES D'ADMISSIBILITÉ DES DEMANDEURS

Pour être admissible, le demandeur doit exercer au Québec des activités en lien avec l'immobilier et être soit :

- un office d'habitation;
- un organisme sans but lucratif d'habitation;
- une coopérative d'habitation.

Un demandeur n'est pas admissible s'il est inscrit au Registre des entreprises non admissibles aux contrats publics (RENA).

CRITÈRES D'ADMISSIBILITÉ DES PROJETS

Pour être admissible, le projet doit viser la réalisation de logements sociaux, abordables ou étudiants par l'une ou plusieurs des interventions suivantes :

- la construction d'une partie de bâtiment, d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments;
- la rénovation d'une partie de bâtiment, d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments.

Le projet doit également être financé par un ministère ou un organisme du gouvernement du Québec ou par un autre bailleur de fonds (ex. : programmes de la Société d'habitation du Québec (SHQ), ententes avec Desjardins, le Fonds de solidarité FTQ ou Fondation, subventions ad hoc, etc.).

DÉFINITIONS

Logement social

Logement subventionné par l'État, dont le loyer est fixé en fonction d'un pourcentage du revenu du ménage admissible, indépendamment du coût des loyers du marché. Les logements subventionnés permettent à des personnes à faible revenu d'accéder à un logement adéquat. Mieux connus sous l'appellation HLM (habitations à loyer modique), leur attribution et le niveau de contribution financière des ménages au loyer sont encadrés par règlement. Sont également considérés comme logements sociaux ceux qui, bien qu'en dehors du parc de HLM, ont des loyers fixés selon les mêmes conditions.

Logement abordable

Logement offert à un coût inférieur au coût moyen d'un logement comparable sur le marché. Un logement abordable peut également être défini spécifiquement en fonction de critères ou de barèmes prévus dans divers programmes d'aide, ou en fonction de la relation entre le coût du logement et les revenus du ménage.

Logement étudiant

Logement situé dans un établissement d'enseignement ou, s'il s'agit d'un logement destiné à une personne aux études à temps plein, situé dans un immeuble pour lequel le ou la propriétaire a obtenu une reconnaissance conformément à un règlement du gouvernement.

ÉTAPES POUR L'ACQUISITION D'UN IMMEUBLE

Les demandeurs souhaitant acquérir un immeuble excédentaire de l'État doivent suivre les étapes décrites ci-bas.

Ils peuvent soumettre en tout temps une demande à la SHQ pour un immeuble inscrit dans le répertoire. Si un immeuble n'y figure plus, c'est qu'il a été vendu ou réservé à un demandeur dont le projet a été approuvé.

Par souci d'équité, la SHQ analysera les projets déposés à la fin de chaque trimestre, soit aux dates suivantes de chaque année :

- 31 mars;
- 30 juin;
- 30 septembre;
- 31 décembre.

Étape 1 – Dépôt d'une demande à la SHQ

Le demandeur doit signifier à la SHQ son intérêt pour un immeuble inscrit au répertoire des immeubles excédentaires en écrivant à : immeublesexcedentaires@shq.gouv.qc.ca. Sa demande doit :

1. Fournir des renseignements préliminaires sur le projet :
 - Immeuble excédentaire ciblé;
 - Description du projet;
 - Clientèle(s) visée(s) par le projet;
 - Nombre de logements sociaux, abordables ou étudiants et leurs typologies respectives;
 - Nombre d'étages;
 - Échéancier de réalisation;
 - Montage financier;
 - Démarches entreprises avec des bailleurs de fonds.

2. Fournir les informations sur le demandeur et les documents requis :

- Noms et coordonnées de l'organisme;
- Résolution autorisant l'organisme à procéder à une demande;
- Lettres patentes ou statuts de constitution (pour les coopératives) de l'organisme.

La SHQ analysera les documents déposés et informera le demandeur de la recevabilité de son projet. Au besoin, elle communiquera avec le ministère ou l'organisme propriétaire de l'immeuble.

À cette étape, l'immeuble visé par la demande n'est pas réservé au demandeur et demeure inscrit au répertoire des immeubles excédentaires.

Étape 2 – Développement du projet et recherche de financement

Suivant la confirmation de la recevabilité de sa demande par la SHQ, le demandeur poursuit le développement du projet. Notamment, il doit :

- communiquer avec le ministère ou l'organisme propriétaire pour obtenir des renseignements détaillés concernant l'immeuble à acquérir;
- communiquer avec la municipalité pour s'assurer de son appui et de la conformité du projet à la réglementation municipale;
- déposer une ou plusieurs demandes de financement auprès de bailleurs de fonds et en assurer le suivi.

Le projet envisagé doit se réaliser dans le cadre d'un programme d'un ministère ou organisme du gouvernement du Québec, dont la SHQ, ou bénéficier d'une autre forme d'aide gouvernementale, directement ou dans le cadre d'une entente conclue avec un autre bailleur de fonds.

À la suite des démarches de développement du projet, le demandeur transmet à la SHQ :

- la confirmation de la sélection, par un ou plusieurs bailleurs de fonds, du projet dans le cadre d'un programme ou d'une initiative;
- une lettre d'appui au projet de la municipalité.

À cette étape, l'immeuble visé par la demande n'est toujours pas réservé au demandeur et demeure affiché dans le répertoire d'immeubles excédentaires.

Étape 3 – Sélection des projets

Chaque début de trimestre, la SHQ sélectionne les projets recevables pour lesquels elle a reçu :

- une confirmation de sélection du projet dans le cadre d'une subvention gouvernementale ou d'une subvention par un autre bailleur de fonds;
- une lettre d'appui de la municipalité;
- une mise à jour des informations relatives au projet fournies à la première étape.

Si plus d'un demandeur dépose un projet concernant le même immeuble, la SHQ sélectionne le projet répondant le mieux aux objectifs de cette initiative et présentant le meilleur potentiel de création de logements dans les délais les plus courts.

La SHQ informe le demandeur de la décision concernant son projet. Si celui-ci est retenu, l'immeuble est retiré du répertoire et réservé aux fins du projet pour une période de 12 mois. Durant cette période, l'organisme finalise la planification de son projet, assure son financement et procède à l'acquisition de l'immeuble.

Si le demandeur ne complète pas toutes les étapes nécessaires pour entamer la mise en chantier de son projet ou n'acquiert pas l'immeuble auprès du ministère ou de l'organisme propriétaire durant cette période, la réservation de l'immeuble est annulée et ce dernier est réinscrit au répertoire et rendu disponible pour un autre projet.

Étape 4 – Acquisition de l'immeuble et réalisation du projet

Le demandeur à qui un immeuble a été réservé pour un projet communique avec le ministère ou l'organisme propriétaire afin de convenir d'une offre d'achat.

Lorsque la planification du projet est terminée, que le ou les principaux bailleurs de fonds ont confirmé leur engagement financier et qu'une offre d'achat a été faite sur l'immeuble, le demandeur en informe la SHQ.

Après approbation de la SHQ, il peut finaliser les démarches d'acquisition de l'immeuble auprès du ministère ou organisme propriétaire.

POUR OBTENIR PLUS D'INFORMATION

Pour des questions sur cette initiative de mise à profit des immeubles excédentaires de l'État propices au logement social, abordable ou étudiant :

- Par téléphone : 1 800 463-4315, option 1 (suivre ensuite les consignes verbales)
(lundi, mardi, jeudi et vendredi, de 8 h 30 à 16 h 30, et mercredi, de 10 h à 16 h 30)
- Par courriel : immeublesexcedentaires@shq.gouv.qc.ca

**Société
d'habitation**

Québec

