

Septembre 2025

Programme d'aide au démarrage de projets de logements à but non lucratif



Table des matières

Contexte	3
1. Objectifs	4
1.1 Objectif général	4
1.2 Objectifs particuliers	4
2. Champs d'application	5
2.1 Projets admissibles	5
2.2 Demandeurs et demanderesses admissibles	5
3. Principes généraux	6
3.1 Contribution financière	6
3.2 Dépenses admissibles	6
3.3 Dépenses non admissibles	6
3.4 Programmes gouvernementaux visés	7
4. Modalités d'application et d'approbation	8
4.1 Application du Programme	8
4.2 Évaluation des demandes	8
4.3 Approbation des demandes	8

Contexte

Le Programme d'aide au démarrage de projets de logements à but non lucratif (le « **Programme** ») s'inscrit dans une série de mesures déployées par la Ville de Laval à la suite de son premier plan d'action en habitation visant soutenir le développement de logements sociaux et abordables sur son territoire. Cette nouvelle mesure s'ajoute aux outils précédents déjà mis en œuvre, comme la Politique de mise à disposition des immeubles municipaux pour la réalisation de logements sociaux et abordables, l'octroi de contributions financières complémentaires aux programmes gouvernementaux ou encore les assouplissements règlementaires, les allégements tarifaires et les crédits de taxes dont certains projets de logements sociaux et abordables peuvent bénéficier.

Ces outils permettent à la Ville de Laval de créer des conditions favorables pour réaliser davantage de projets de logements sociaux ou abordables à but non lucratif sur son territoire, et ainsi mieux répondre aux besoins croissants en la matière.

1. Objectifs

1.1 Objectif général

Le Programme a pour objectif de pallier le manque de financement disponible pour réaliser les premières étapes de développement des projets de logements sociaux ou abordables portés par des organismes à but non lucratif.

1.2 Objectifs particuliers

Le Programme vise plus précisément pour les projets de logements sociaux ou abordables à but non lucratif à :

- octroyer une première subvention afin de permettre aux organismes de réaliser les études requises pour déposer une demande de financement dans le cadre d'un programme de financement, notamment ceux identifiés à l'article 3.4;
- augmenter les chances pour les projets lavallois d'être retenus dans les appels à projets gouvernementaux;
- compléter le montage financier;
- soutenir les organismes porteurs de projets en limitant leur risque financier;
- accélérer la réalisation de logements à Laval.

2. Champs d'application

2.1 Projets admissibles

Le Programme vise prioritairement les projets de logements sociaux ou abordables à but non lucratif, visant à être financés par un programme gouvernemental destiné aux ménages à faibles et modestes revenus.

Ces projets doivent être situés sur le territoire de la Ville de Laval, être locatifs et permettre la réalisation d'au moins 10 logements.

Ils doivent être réalisés sur un terrain appartenant aux demandeurs et demanderesses ou sur lequel ceux-ci disposent d'une entente relative au terrain visé (par exemple, une offre d'achat, un projet clés en main, une emphytéose ou une copropriété).

Dans le cas de projets mixtes, l'habitation doit prédominer et constituer l'usage principal.

Par « projet de logement social » au sens du Programme, on entend la construction, la rénovation ou le recyclage d'un ou de plusieurs bâtiments destinés à accueillir des personnes ayant besoin d'aide, de protection, de soins ou d'hébergement dans le cadre d'un programme de logement social mis en œuvre en vertu de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec* (RLRQ, c. S-8) ou dans le cadre d'un autre programme de financement public provincial ou fédéral similaire.

Par « projet de logement abordable » au sens du Programme, on entend la construction, la rénovation ou le recyclage d'un ou de plusieurs bâtiments dont les loyers sont inférieurs à la valeur marchande et qui sont reconnus comme tels par un programme de financement gouvernemental (par exemple ceux de la Société canadienne d'hypothèques et de logement) ou par une initiative de financement autre, et dont l'abordabilité présente des garanties de pérennité.

2.2 Demandeurs et demanderesses admissibles

Les demandeurs et demanderesses admissibles sont :

- une coopérative d'habitation au sens de la Loi sur les coopératives (RLRQ, c. C-67.2);
- un organisme à but non lucratif au sens de la Loi sur les compagnies, Partie 3 (RLRC, c. C-38) ou de la Loi canadienne sur les organisations à but non lucratif (L.C. 2009, c. 23);
- une fiducie d'utilité sociale;
- une fiducie foncière communautaire;
- l'Office municipal d'habitation de Laval.

3. Principes généraux

3.1 Contribution financière

La contribution financière de la Ville dans le cadre du Programme consiste en une subvention dont le montant sera déterminé en fonction des coûts admissibles qui seront soumis dans le cadre de la demande.

Le montant maximal de cette subvention est limité à 60 000 \$ par projet admissible.

Si le projet est retenu dans un programme de financement exigeant une contribution municipale, la subvention accordée par la Ville dans le cadre du Programme sera déduite de la contribution municipale exigée au programme en vertu de l'article 4 et auquel le demandeur ou la demanderesse admissible est bénéficiaire.

3.2 Dépenses admissibles

Les dépenses admissibles sont celles requises à l'étape de la conception des projets, notamment celles exigées dans la préparation d'une demande d'aide financière dans le cadre des programmes gouvernementaux.

Sans s'y limiter, les dépenses admissibles sont les suivantes :

- certificat de localisation;
- plan d'implantation;
- esquisses architecturales;
- études des titres;
- études géotechniques;
- travaux d'arpentage;
- évaluations environnementales (phases I et II);
- modélisation de la consommation énergétique du bâtiment;
- études de caractérisation environnementale;
- évaluation de la valeur marchande;
- honoraires professionnels (architecte, ingénieur, groupe de ressources techniques);
- études de marché et autres analyses des besoins.

3.3 Dépenses non admissibles

Les dépenses non admissibles, sans s'y limiter, sont les suivantes :

- les frais et dépenses qui ne sont pas reliés au développement du projet;
- les frais et dépenses liés à un projet existant dans le but de maintenir sa viabilité ou son abordabilité;
- les dépenses liées aux activités de construction du projet, par exemple, la préparation du site, le lotissement, la construction, la rénovation, etc.;
- les dépenses administratives et d'opération de l'organisme (par exemple les salaires et les charges sociales du personnel, les dépenses liées aux déplacements de personnes, la location d'espaces, les primes d'assurance, les fournitures de bureau ou d'équipement ou toute autre dépense similaire);
- les retenues d'honoraires de consultants et consultantes ou autres honoraires de ceux-ci pour un travail qui devra être effectué dans le futur;
- la promotion, le marketing ou les dépenses reliées à des collectes de fonds.

3.4 Programmes gouvernementaux visés

Le Programme vise à appuyer les projets qui souhaitent se qualifier dans l'un des programmes de financement gouvernementaux, notamment :

- les programmes de la Société d'habitation du Québec, dont le Programme d'habitation abordable Québec (PHAQ);
- les aides financières accordées via un décret gouvernemental du gouvernement du Québec;
- le Fonds capital pour TOIT du Fonds immobilier de solidarité FTQ;
- l'Initiative Logement abordable Desjardins;
- les programmes de logements sociaux ou abordables de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), notamment le Fonds pour le logement abordable (FLA);
- le Fonds Immosocial Québec;
- le Capital Social d'Investissement Immobilier (CSII);
- le Fonds d'investissement de Montréal (FIM).

Les demandeurs et les demandeuses souhaitant déposer une demande d'aide financière en dehors de ces programmes gouvernementaux, mais poursuivant des objectifs d'abordabilité pérenne, sont également admissibles.

4. Modalités d'application et d'approbation

4.1 Application du Programme

Les demandes relatives au Programme se font en continu, dans la limite du budget annuel de la Ville alloué au Programme.

Pour se prévaloir du Programme, les demandeurs et les demanderesses admissibles doivent déposer une demande auprès du Service de l'urbanisme, via le formulaire disponible dans la section « Habitation » du site Web de la Ville. Toute demande doit être accompagnée d'une preuve de propriété, d'une offre d'achat acceptée ou de toute autre entente relative au terrain visé par le projet.

4.2 Évaluation des demandes

Suivant la réception d'une demande complète, les projets sont évalués par le Service de l'urbanisme, en fonction des critères d'évaluation suivants :

- **Concept et clarté des objectifs du projet** : le demandeur ou la demanderesse doit démontrer une vision claire de son projet, des objectifs poursuivis et de la façon de les atteindre.
- **Capacité du demandeur ou de la demanderesse** : le demandeur ou la demanderesse doit démontrer, notamment par des expériences similaires et des accompagnements dans d'autres projets, sa capacité à mener à bien le projet.
- **Réponse aux besoins** : le projet répond aux orientations de la Ville en matière d'habitation sociale et abordable.
- **Adéquation du projet au site** : le site visé est adapté au projet et aux besoins de la clientèle (proximité des commerces, des services, de réseaux de transports en commun et d'infrastructures de mobilité active).
- **Potentiel du site** : le projet proposé maximise le nombre d'unités et le potentiel de développement du site.
- **Règlementation** : le projet est compatible avec la règlementation municipale applicable sur le site visé.

Malgré les critères précités, la Ville se réserve le droit de sélectionner les projets et d'ajuster le montant des subventions municipales en fonction des priorités de développement du territoire et du budget disponible.

4.3 Approbation des demandes

Les projets sélectionnés à l'issue de l'évaluation de la demande feront l'objet d'une entente d'aide financière entre le demandeur ou la demanderesse et la Ville, dans laquelle seront détaillées les modalités du versement de la subvention.

