

### 4.3 Droits d'auteur

Le gouvernement est propriétaire des droits d'auteur sur les rapports à être éventuellement fournis et sur les documents produits. Monsieur Baril renonce en faveur du gouvernement à tous les droits d'auteur sur les résultats de son travail.

### 4.4 Autres conditions de travail

Le décret numéro 801-91 du 12 juin 1991 concernant les Règles sur la classification, la rémunération, les avantages sociaux et les autres conditions de travail des administrateurs d'État II et des sous-ministres associés et adjoints engagés à contrat s'applique à monsieur Baril, compte tenu des modifications qui y ont été ou qui pourront y être apportées. Dans le cas où les dispositions du décret numéro 801-91 du 12 juin 1991 sont inconciliables avec les dispositions contenues au présent décret, ces dernières s'appliqueront.

### 5. TERMINAISON

Le présent engagement prend fin à la date stipulée à l'article 2, sous réserve toutefois des dispositions qui suivent :

#### 5.1 Démission

Monsieur Baril peut démissionner de son poste de sous-ministre adjoint au ministère, sans pénalité, après avoir donné un avis écrit de trois mois.

Copie de l'avis de démission doit être transmise au secrétaire général associé aux emplois supérieurs au ministère du Conseil exécutif.

#### 5.2 Suspension

Le sous-ministre du ministère peut, pour cause, suspendre de ses fonctions monsieur Baril.

#### 5.3 Destitution

Monsieur Baril consent également à ce que le gouvernement révoque en tout temps le présent engagement, sans préavis ni indemnité, pour raisons de malversation, maladministration, faute lourde ou motif de même gravité, la preuve étant à la charge du gouvernement.

#### 5.4 Résiliation

Le présent engagement peut être résilié en tout temps par le gouvernement sous réserve d'un préavis de trois mois. En ce cas, le gouvernement versera à monsieur Baril les montants qui lui sont dus pour la période au cours de laquelle il a travaillé et, le cas échéant, une allocation de départ aux conditions et suivant les moda-

lités déterminées à l'article 10 des Politiques relatives à la gestion des titulaires d'un emploi supérieur nommés à la prérogative du gouvernement édictées par le décret numéro 1488-96 du 4 décembre 1996 compte tenu des modifications qui y ont été ou qui pourront y être apportées.

### 6. RENOUVELLEMENT

Tel que prévu à l'article 2, le mandat de monsieur Baril se termine le 10 mars 2005. Dans le cas où le premier ministre a l'intention de recommander au gouvernement le renouvellement de son mandat à titre de sous-ministre adjoint au ministère, il l'en avisera au plus tard six mois avant l'échéance du présent mandat.

### 7. ALLOCATION DE TRANSITION

À la fin de son mandat de sous-ministre adjoint au ministère, monsieur Baril recevra, le cas échéant, une allocation de transition aux conditions et suivant les modalités déterminées à l'article 13 des Politiques relatives à la gestion des titulaires d'un emploi supérieur nommés à la prérogative du gouvernement édictées par le décret numéro 1488-96 du 4 décembre 1996 compte tenu des modifications qui y ont été ou qui pourront y être apportées.

8. Toute entente verbale non incluse au présent document est nulle.

### 9. SIGNATURES

PIERRE BARIL

GILLES R. TREMBLAY,  
*secrétaire général associé*

37861

Gouvernement du Québec

### Décret 148-2002, 20 février 2002

CONCERNANT la mise en œuvre du Programme Logement abordable Québec

ATTENDU QU'en vertu du paragraphe 4<sup>o</sup> du premier alinéa de l'article 3 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8), la Société a notamment pour objet de favoriser le développement et la mise en œuvre de programmes de construction d'habitations ;

ATTENDU QU'en vertu du second alinéa de l'article 3 de cette loi, la Société d'habitation du Québec prépare et met en œuvre, avec l'autorisation du gouvernement, les programmes lui permettant de rencontrer ses objets ;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 3.1 de cette loi, les programmes que la Société d'habitation du Québec met en œuvre peuvent prévoir le versement par la Société, s'il y a lieu, d'une aide financière sous forme de subvention, de prêt ou de remise gracieuse et permettre à la Société d'accorder une garantie de prêts ;

ATTENDU QUE la situation du marché du logement locatif, notamment marquée par des taux d'inoccupation à des niveaux historiquement bas dans plusieurs régions et villes du Québec, justifie l'apport d'investissements publics ;

ATTENDU QUE, dans le cadre du Discours sur le budget 2002-2003 et pour donner suite à l'entente intervenue avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement le 21 décembre 2001, la Société d'habitation du Québec a préparé un programme de logements à prix abordable comprenant un volet social et communautaire et un volet privé ;

ATTENDU QU'il y a lieu d'autoriser la Société d'habitation du Québec à mettre en œuvre ce programme ;

IL EST ORDONNÉ, en conséquence, sur la recommandation du ministre des Affaires municipales et de la Métropole :

QUE le Programme Logement abordable Québec, dont les textes de l'Annexe 1 (volet social et communautaire) et de l'Annexe 2 (volet privé) sont ci-annexés, soit approuvé ;

QUE la Société d'habitation du Québec soit autorisée à mettre en œuvre ce programme ;

QUE ce programme entre en vigueur à la date de sa publication à la *Gazette officielle du Québec*.

*Le greffier du Conseil exécutif,*  
JEAN ST-GELAIS

## ANNEXE 1

### PROGRAMME LOGEMENT ABORDABLE QUÉBEC VOLET « SOCIAL ET COMMUNAUTAIRE » NORMES D'APPLICATION

#### SECTION I

##### DÉFINITIONS ET INTERPRÉTATION

1. Dans les présentes normes, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par :

« Coopérative » : une association coopérative d'habitation locative ou une coopérative de solidarité régie par la Loi sur les coopératives (L.R.Q., c. C-67.2) et dont

l'un des objectifs inscrits à l'acte constitutif prévoit d'offrir en location des unités résidentielles à des personnes à revenu faible ou modeste ;

« Fonds » : le Fonds québécois d'habitation communautaire institué en vertu de la Partie III de la Loi sur les compagnies (L.R.Q., c. C-38) ;

« Groupe de ressources techniques » : un organisme à but non lucratif reconnu par la Société pour promouvoir, élaborer et mettre en œuvre des projets d'habitation de type coopératif ou à but non lucratif, et apporter le support technique nécessaire ;

« Municipalité mandataire » : une municipalité avec laquelle la Société convient d'une entente pour l'administration du programme ;

« Office » : un office d'habitation constitué en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8) ou une société municipale d'habitation constituée en vertu d'une charte municipale ;

« Organisme à but non lucratif » : un organisme à but non lucratif régi par la Partie III de la Loi sur les compagnies dont un des principaux objectifs inscrits à l'acte constitutif prévoit d'offrir en location des unités résidentielles soit à des personnes à revenu faible ou modeste, soit à une clientèle ayant des besoins particuliers en habitation ;

« Prêteur agréé » : une institution financière, une personne morale ou une société ayant le pouvoir de consentir des prêts hypothécaires et qui convient avec la Société de modalités de financement de la promesse de subvention pour les projets admissibles au programme ;

« Programme » : le « programme Logement abordable Québec » - volet social et communautaire ;

« Projet » : le ou l'ensemble des immeubles identifiés dans la demande d'aide financière présentée par un propriétaire dans le cadre du programme ;

« Propriétaire » : une coopérative, un organisme à but non lucratif, un office ou une société acheteuse à but non lucratif qui détient ou détendra la propriété du ou des bâtiments inclus dans un projet ;

« Rénovation » : les travaux reconnus par la Société qui visent à améliorer ou à modifier des unités résidentielles dans un bâtiment existant dont les travaux correctifs sont d'au moins 35 000 \$, en moyenne, par unité résidentielle d'un même immeuble. Ils incluent également l'achat-rénovation ;

« Société » : la Société d'habitation du Québec ;

« Société acheteuse à but non lucratif » : un organisme à but non lucratif régi par la Partie III de la Loi sur les compagnies dont un des principaux objectifs inscrits à l'acte constitutif prévoit de promouvoir, d'élaborer, d'acquiescer, de réaliser et d'exploiter des immeubles dans le but d'offrir en location des unités résidentielles soit à des personnes à revenu faible ou modeste, soit à une clientèle ayant des besoins particuliers en habitation ;

« Transformation-recyclage » : les travaux reconnus par la Société qui visent à transformer un espace non résidentiel en unités résidentielles dans un bâtiment existant. Sont inclus dans cette définition tout bâtiment barricadé ;

« Unité résidentielle » : une chambre, un studio ou un logement loué ou offert en location dans un projet pour servir de résidence.

1.1. Dans les présentes normes, le mot « organisme » employé seul signifie une coopérative ou un organisme à but non lucratif ou un office ou une société acheteuse à but non lucratif qui détient ou détiendra la propriété du bâtiment visé par un projet.

1.2. Dans les présentes normes, l'emploi du singulier comprend le pluriel et vice-versa et le genre masculin comprend le genre féminin.

## SECTION II ADMISSIBILITÉ DES ORGANISMES

### §1. Organismes admissibles

2. Les organismes admissibles au programme sont :

1° une coopérative d'habitation locative (COOP) ;

2° un organisme à but non lucratif (OBNL) ;

3° un office ;

4° une société acheteuse à but non lucratif.

### §2. Organismes non admissibles

3. Tout organisme non identifié parmi les organismes admissibles, notamment un « établissement public », un « établissement privé conventionné » ou une « ressource intermédiaire » au sens de la Loi sur les services de santé et les services sociaux (L.R.Q., c. S-4.2)

## SECTION III ADMISSIBILITÉ DES PROJETS

### §1. Projets admissibles

4. Les projets, pour être admissibles, doivent viser la création de nouvelles unités résidentielles ou la rénova-

tion d'unités résidentielles de type coopératif, à but non lucratif ou social destinées soit à des ménages à revenu faible ou modeste, soit à des personnes ayant des besoins particuliers en habitation.

L'immeuble doit être la propriété de l'organisme admissible et son droit de propriété doit être perpétuel.

5. Les logements appartenant déjà à l'organisme demandeur sont admissibles au programme s'ils n'ont jamais bénéficié d'un programme de logement social ou communautaire, sauf le Programme de supplément au loyer.

Les logements acquis par une société acheteuse à but non lucratif ou par l'organisme demandeur ayant bénéficié d'un programme d'aide à la rénovation sont également admissibles si l'engagement les liant à la Société est expiré.

### §2. Projets non admissibles

6. Ne sont pas admissibles, les projets à être réalisés dans un immeuble qui :

1° fait l'objet d'une aide financière continue en vertu d'un programme du gouvernement du Canada ou du gouvernement du Québec sauf si un projet consiste en la création d'unités neuves adjacentes ou situées dans un espace non-résidentiel, et qu'il offre une garantie pécuniaire suffisante ;

2° est situé sur une réserve indienne ;

3° est situé dans une zone inondable de grand courant, sauf si le bâtiment est déjà ou sera simultanément à l'exécution des travaux admissibles au programme, protégé contre les inondations. Les travaux d'immunisation contre les inondations ne sont pas admissibles au programme ;

4° fait l'objet, avant l'approbation du projet, d'une procédure remettant en cause le droit de propriété sur cet immeuble, sauf si l'acquisition de l'immeuble par l'organisme met fin à cette procédure ;

5° comprend une ou des maisons mobiles.

## SECTION IV TERRITOIRE D'APPLICATION

7. Les projets de construction neuve et de transformation-recyclage doivent être réalisés dans les municipalités ou les secteurs de certaines municipalités dont le taux d'inoccupation est inférieur à 3 %, tels que reconnus par la Société. Les projets de rénovation peuvent être réalisés sur tout le territoire du Québec.

## SECTION V AIDE FINANCIÈRE

### *§1. Subvention à la réalisation et coûts admissibles pour fins de subvention*

8. La subvention à la réalisation dans le cadre du programme correspond à l'aide financière octroyée par la Société à l'organisme admissible pour lui permettre de procéder à l'acquisition d'un immeuble et, le cas échéant, à exécuter des travaux qui concernent sa partie résidentielle.

9. La contribution du milieu s'ajoute à cette subvention. Cette contribution doit équivaloir à au moins 15 % des coûts de réalisation admissibles reconnus par la Société. Ce montant correspond à la contribution de base. Une contribution additionnelle peut s'ajouter, le cas échéant à la contribution de base, pour assurer la viabilité financière du projet conformément aux normes du programme.

Toute municipalité autorisée par le ministre peut préparer et adopter par règlement un programme complémentaire au programme et, à cette fin, accorder au propriétaire toute forme d'aide financière, sauf l'octroi d'un crédit de taxe à moins que celui-ci soit d'une période de 15 ans et plus.

La contribution du milieu, reconnue par la Société, peut notamment provenir d'une municipalité, d'un organisme charitable, d'une entreprise commerciale, d'une levée de fonds auprès du public. Elle peut prendre une forme autre qu'une subvention en argent, tels un don, un prêt sans intérêts, des services ou des corvées pour la réalisation des projets.

Le cas échéant, la contribution financière d'une municipalité prévue peut être diminuée des montants d'aide financière que le propriétaire du projet obtiendra d'autres personnes ou d'autres organismes du milieu. Cette réduction de la contribution financière de la municipalité sera effective uniquement lorsque l'aide financière provenant d'autres personnes ou d'autres organismes du milieu aura été versée au bénéfice du propriétaire du projet.

Malgré ce qui précède, les municipalités de Montréal et de Québec peuvent calculer la contribution du milieu pour laquelle elles participent financièrement pour l'ensemble des unités résidentielles prévues sur leur territoire selon leurs propres critères, en autant qu'ils soient publics et acceptables par la Société. Pour les projets situés sur le territoire de ces municipalités, la Société peut fixer un coût moyen maximum, pour fins de subvention, entre plusieurs projets afin de maximiser l'octroi des subventions disponibles et faciliter la réalisation des projets sur ces territoires.

10. La subvention de la Société est offerte sous forme d'un prêt à remboursement conditionnel garanti par la Société s'il est avancé par un prêteur agréé. Dans la mesure où l'organisme respecte les conditions de la convention d'exploitation qu'il signe avec la Société, le prêt devient progressivement subvention.

Le prêt à remboursement conditionnel peut être intégré, en partie ou en totalité, au prêt hypothécaire contracté par l'organisme auprès d'un prêteur agréé. Dans ce cas, le paiement du capital et des intérêts sur le prêt à remboursement conditionnel est effectué par la Société seule.

Le prêt hypothécaire contracté dans le cadre du programme auprès d'un prêteur agréé, doit être de premier rang, sauf l'exception prévue au paragraphe 1<sup>o</sup> de l'article 6 auquel cas, le prêt hypothécaire pourra en être un de second rang, le cas échéant.

La façon dont le prêt à remboursement conditionnel devient progressivement une subvention sera détaillée dans la convention d'exploitation à intervenir avec l'organisme.

La partie de la subvention de la Société qui n'est pas intégrée au prêt hypothécaire contracté par l'organisme peut être versée par la Société à compter de l'engagement définitif selon les coûts de réalisation encourus par l'organisme et reconnus par la Société.

11. Lorsqu'il y a étalement du remboursement d'une partie ou de la totalité de la subvention de la Société sur une période pouvant atteindre 15 ans, la Société peut payer au prêteur agréé des frais d'étalement liés au paiement du montant faisant l'objet de la promesse de subvention qui est intégrée au prêt hypothécaire contracté par l'organisme et ce, au taux et selon les modalités convenues entre les parties.

Les frais d'étalement font partie intégrante de la subvention et s'ajoutent à l'aide financière allouée au propriétaire.

11.1 Malgré l'article 11, la Société peut, conformément à une entente conclue avec un prêteur agréé, rembourser, en tout ou en partie, avant le terme fixé, le solde du prêt visé au premier alinéa de l'article 10.

12. La subvention est calculée à partir des coûts réels de réalisation, jusqu'à concurrence des coûts maximums de réalisation reconnus admissibles ci-après présentés. La subvention maximale par projet, offerte par la Société, est de 60 % des coûts de réalisation admissibles de sorte que les loyers économiques d'un projet doivent se situer entre 70 % et 95 % du loyer médian reconnu par la Société.

La grille des coûts de réalisation maximum admissibles se présente comme suit :

---

**COÛT MAXIMAL DE RÉALISATION ADMISSIBLE PAR UNITÉ RÉSIDENIELLE  
POUR FINS DE SUBVENTION**

---

**Projets pour familles, personnes seules ou personnes âgées autonomes**

---

<b>Tout territoire</b>		<b>Montréal / Québec / Gatineau</b>		
Nature du projet	Achat-rénovation	Construction neuve et transformation-recyclage	Achat-rénovation	Construction neuve et transformation-recyclage
Chambre	39 000 \$	41 000 \$	40 000 \$	43 000 \$
Studio	48 000 \$	49 300 \$	49 400 \$	52 800 \$
1 c.c.	60 000 \$	62 000 \$	62 700 \$	67 800 \$
2 c.c.	70 000 \$	76 000 \$	73 200 \$	84 000 \$
3 c.c.	79 500 \$	91 500 \$	87 400 \$	100 700 \$
4 c.c.	92 000 \$	105 800 \$	101 800 \$	116 400 \$

---

**Projets pour personnes âgées en légère perte d'autonomie**

---

<b>Tout territoire</b>		<b>Montréal / Québec / Gatineau</b>		
Nature du projet	Achat-rénovation	Construction neuve et transformation-recyclage	Achat-rénovation	Construction neuve et transformation-recyclage
Chambre	56 000 \$	61 200 \$	61 600 \$	67 300 \$
Studio	62 000 \$	64 000 \$	64 000 \$	70 400 \$
1 c.c.	68 000 \$	75 000 \$	71 700 \$	82 500 \$
2 c.c.	76 000 \$	85 300 \$	81 500 \$	94 000 \$

---

Note 1: Pour les projets de construction neuve et de transformation-recyclage réalisés dans certaines régions éloignées (Abitibi-Témiscamingue, Nord-du-Québec, Côte-Nord, Gaspésie et Îles-de-la-Madeleine) et dont le coût de réalisation par unité résidentielle excède le coût maximal de réalisation ci-haut mentionné, les subventions pourront, après justification, être majorées d'un montant n'excédant pas 5 000 \$ par unité résidentielle.

Note 2: Pour la clientèle handicapée, une subvention pouvant aller jusqu'à un maximum de 5 000 \$ par unité résidentielle pourra être octroyée pour couvrir 100 % des coûts des travaux d'adaptation.

Note 3: Pour les groupes ayant une capacité d'emprunt insuffisante pour viabiliser leur projet à l'intérieur du coût maximal de réalisation pour fins de subvention, les subventions établies et majorées, le cas échéant, des montants de subventions additionnelles pouvant être accordées en vertu des notes 1 et 2, pourront, après justification, être majorées d'un montant n'excédant pas 2 250 \$ par unité résidentielle.

13. Seuls les coûts de réalisation de la partie résidentielle d'un immeuble peuvent être reconnus admissibles pour fins de subvention. Les coûts de la partie résidentielle peuvent comprendre, en plus des unités résidentielles, les coûts d'un espace communautaire, d'un local prévu pour les activités administratives liées au projet, des aménagements du terrain, des espaces qui sont nécessaires aux services de base liés à l'hébergement des résidents.

La Société peut établir des paramètres pour déterminer la partie admissible des coûts visant la partie résidentielle d'un projet.

14. Le coût total de réalisation d'un projet inclut les coûts reconnus par la Société pour l'acquisition du terrain, du bâtiment, les coûts reconnus par la Société des travaux de rénovation, de transformation-recyclage ou de construction et les frais connexes reconnus liés à ces coûts, tels les honoraires professionnels et le financement temporaire.

15. Parmi les honoraires professionnels intégrés au coût total de réalisation d'un projet, les honoraires des groupes de ressources techniques et ceux des sociétés acheteuses à but non lucratif reconnus par la Société peuvent être acceptés. Un organisme admissible au programme n'est toutefois pas tenu de recourir aux services de ces ressources pour la planification et la réalisation de son projet.

16. La subvention accordée en vertu du programme ne devra pas avoir pour effet de produire un « loyer après réalisation du projet » inférieur à 70 % ni supérieur à 95 % du loyer médian du marché reconnu par la Société. Ces loyers médians du marché varient selon les régions et la typologie des unités résidentielles.

### **Coûts inadmissibles pour fins de subvention**

17. Les coûts reliés à la partie non résidentielle d'un bâtiment sont inadmissibles pour fins de subvention à la réalisation. Les coûts de réalisation inadmissibles aux subventions comprenant notamment les coûts de :

1° l'aménagement d'une infirmerie ou d'un local destiné à des soins thérapeutiques ;

2° l'installation d'une génératrice de secours (sauf si requise par réglementation) ;

3° l'acquisition de mobilier ou d'appareils ménagers à être installés dans des unités résidentielles autres que des chambres d'une maison de chambres ;

4° l'acquisition de vaisselle, d'ustensiles, d'accessoires de cuisine et de literie ;

5° l'acquisition de lève-personne et d'équipements semblables ;

6° l'acquisition d'autres équipements du même type.

Enfin, l'excédent des coûts reconnus par la Société sera également à la charge de l'organisme et sera considéré lors de l'analyse de la viabilité du projet.

18. Les coûts reliés aux services, le cas échéant, doivent être assurés par les locataires ou l'organisme et doivent respecter leur capacité de payer. Ils doivent s'auto-financer.

### **Loyers après la réalisation du projet**

19. Aucun loyer d'un projet ne devra dépasser 95 % des loyers médians du marché, tels que reconnus par la Société selon les régions et la typologie des unités résidentielles.

20. Les augmentations de loyers devront être autorisées par la Société, à chaque année, pour une période minimale de 15 ans.

### **Travaux requis**

21. Les travaux prévus devront répondre aux codes et normes applicables afin de produire des unités résidentielles de qualité. De plus, la Société peut établir un guide de construction pour les projets de construction neuve. Ces travaux seront réalisés par un entrepreneur dûment licencié de la Régie du bâtiment du Québec, sauf les travaux admissibles à titre de corvées.

### **Prêt de démarrage**

22. L'organisme qui obtient un engagement conditionnel de la Société est admissible à un prêt de démarrage. Ce prêt lui permet d'être remboursé pour certaines dépenses reliées à l'élaboration du projet. Il s'agit notamment :

1° des honoraires d'un groupe de support (Groupe de ressources techniques ou société acheteuse à but non lucratif reconnu par la Société) ;

2° des dépenses reliées au développement d'un projet et reconnues par la Société pour un office ;

3° des honoraires reconnus par la Société de professionnels mandatés par l'organisme, tels les honoraires d'architecte, d'ingénieur, d'évaluateur agréé, de notaire ;

4° des tests de sol effectués par des firmes spécialisées ;

5° sur autorisation préalable de la Société, du dépôt sur offre d'achat ou des frais permettant de s'assurer de l'approvisionnement en eau potable et de l'évacuation ou du traitement des eaux usées.

23. Les montants admissibles au prêt de démarrage se répartissent comme suit :

1° un montant maximum de 2 500 \$ par unité résidentielle, jusqu'à concurrence de 100 000 \$ par projet ;

2° pour l'offre d'achat, un montant maximum de 1 500 \$ par unité résidentielle, jusqu'à concurrence de 50 000 \$ dont un premier versement est limité à un maximum de 1 000 \$ par unité résidentielle.

24. Le prêt de démarrage peut faire l'objet de versements :

1° lors de l'engagement conditionnel ;

2° lors de la prolongation d'une offre d'achat nécessitant un dépôt ;

3° après l'approbation des plans et devis définitifs par la Société ou son mandataire.

25. Le prêt de démarrage contracté auprès d'un prêteur agréé est également garanti par la Société.

26. Ce prêt doit être intégré en totalité au premier débours effectué sur le prêt hypothécaire. En cas de substitution de projets, il n'y a ni remise gracieuse, ni nouveau prêt de démarrage. En cas d'abandon de projets, la Société est autorisée à rembourser le prêt de démarrage avancé par le prêteur agréé incluant les intérêts afférents.

## **Financement des projets**

27. La Société établira des ententes avec les prêteurs agréés afin de financer la réalisation des projets ainsi que le versement des subventions de la Société selon des modalités à être établies en collaboration avec le ministre des Finances.

28. Les subventions de la Société peuvent être déboursées, en partie ou en totalité, par les prêteurs agréés et remboursées par la Société sur une période pouvant atteindre quinze (15) ans.

### **§2. Garantie de prêts accordée par la Société**

29. Les prêts hypothécaires consentis dans le cadre du programme sont entièrement garantis par la Société pour une période maximale de vingt-cinq (25) ans et, dans le cas prévu à l'article 30, pour une période maximale de trente-cinq (35) ans.

30. Dans la mesure où la Société établit que la viabilité financière du projet n'est pas compromise, l'organisme doit, à l'expiration de la période de dix (10) ans qui suit la signature de l'acte de prêt hypothécaire, refinancer pour une période additionnelle maximale de 25 ans, ou toute autre période reconnue par la Société, la totalité du prêt hypothécaire initialement consenti et remboursable par l'organisme et verser au Fonds un montant équivalant à la portion de capital du prêt hypothécaire qu'elle aura remboursée à cette date.

31. Dans le cas où un organisme aurait remboursé par anticipation une partie ou la totalité de son prêt hypothécaire relié aux coûts de réalisation non subventionnés, ou dans le cas où un organisme aurait initialement contracté un prêt hypothécaire relié aux coûts de réalisation non subventionnés pour une période d'amortissement inférieure à 25 ans, ou toute autre période reconnue par la Société, ou dans le cas où un organisme n'aurait pas initialement contracté un tel prêt hypothécaire, celui-ci devra, sous réserve de la validation de la viabilité financière du projet par la Société, contribuer au Fonds pour un montant équivalent à la portion de capital qu'il aurait dû normalement rembourser sur une période de dix ans à compter de la date d'ajustement des intérêts du projet, ou de toute autre date acceptée par la Société, aux conditions de financement en vigueur à la date d'ajustement des intérêts ou de toute autre date acceptée par la Société, et en considérant une période d'amortissement de 25 ans, ou toute autre période reconnue par la Société.

32. La Société pourra, pour certains projets, établir une contribution au Fonds inférieure à celle calculée en vertu des articles 30 ou 31.

33. La Société peut constituer un « comité avisé » interne afin de prendre les mesures requises pour assurer la rigueur nécessaire pour la mise en application de la garantie de prêts qu'elle accorde pour les projets à réaliser ou réalisés dans le cadre du programme. Ce comité est formé dans le but de limiter au minimum les pertes possibles pour des projets en difficulté.

34. Le comité aura notamment pour mandat d'établir les paramètres pour s'assurer de la validité des preuves de besoin des organismes requérants avant l'engagement définitif, de vérifier les mesures administratives et légales prises pour la publicité des prêts hypothécaires faisant l'objet d'une garantie accordée par la Société, de s'assurer de la mise en place des mesures appropriées pour le suivi des projets en exploitation ainsi que de toute autre mesure qu'il jugera appropriée. Il aura également la responsabilité de prendre les mesures nécessaires pour les projets en difficultés incluant l'engagement de gestionnaires temporaires, l'approbation des reprises

hypothécaires et la disposition des immeubles repris et l'octroi de toute aide financière additionnelle requise, le cas échéant, pour protéger la garantie accordée par la Société. Cette aide financière est puisée à même la réserve constituée par la Société, pour des pertes reliées au programme.

## **SECTION VI**

### **SÉLECTION DES LOCATAIRES**

35. Toute personne peut être sélectionnée pour louer un logement abordable si elle répond à l'une des conditions suivantes :

1. Elle est inscrite à un registre des demandes de location d'un logement à loyer modique ;

2. Elle est locataire d'un logement à loyer modique ;

3. Elle répond aux conditions suivantes :

— Elle peut assurer, de façon autonome ou avec l'aide d'un soutien extérieur ou d'une personne qui vit avec elle, la satisfaction de ses besoins essentiels, en particulier ceux reliés aux soins personnels et aux tâches ménagères usuelles ;

— Elle est citoyenne canadienne ou a obtenu le statut de résident permanent au sens de la Loi sur l'immigration (L.R.C., 1985, c. I-2) et est résidente du Québec ;

— Ses revenus et, le cas échéant, ceux de son ménage sont égaux ou inférieurs au montant maximal qui lui est applicable en vertu de l'Entente-cadre Canada-Québec sur l'habitation sociale (1986). Ces revenus sont établis en respectant l'article 15 du Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique édicté par le décret numéro 1243-90 du 29 août 1990 et ses modifications subséquentes.

36. L'office d'habitation ou, à défaut d'office d'habitation, l'organisme promoteur du projet, constitue un registre des demandes de location de logements abordables.

37. Toute personne qui désire obtenir la location d'un logement abordable peut en faire la demande par écrit à l'office d'habitation ou, à défaut d'office d'habitation, l'organisme promoteur du projet. La personne qui ne figure pas sur une liste d'admissibilité ou qui n'est pas locataire d'un logement à loyer modique doit fournir les documents permettant de vérifier son admissibilité à un logement abordable conformément aux conditions du paragraphe 3 de l'article 35.

38. Le demandeur qui souhaite obtenir un logement dans une coopérative, un organisme à but non lucratif ou une société acheteuse à but non lucratif doit autoriser

par écrit l'office d'habitation à transmettre son nom, son adresse et son numéro de téléphone aux coopératives, aux organismes à but non lucratif ou aux sociétés acheteuses à but non lucratif qui réalisent un projet de logement abordable sur son territoire.

39. L'office d'habitation, la coopérative, l'organisme à but non lucratif ou la société acheteuse à but non lucratif qui détient ou détiendra la propriété du ou des bâtiments inclus dans un projet établit les normes qu'il utilisera pour sélectionner les locataires de son projet parmi les personnes inscrites au registre de l'office d'habitation.

40. Un logement à loyer abordable ne peut être attribué qu'en considérant les règles suivantes :

1. Un studio est attribué à une personne seule ;

2. Une première chambre à coucher est attribuée au chef de ménage et, le cas échéant, à son conjoint ;

3. Une chambre à coucher supplémentaire est attribuée à toute personne additionnelle que comprend le ménage ; cependant, deux personnes de moins de 7 ans occupent la même chambre ;

4. Une chambre à coucher supplémentaire est attribuée, le cas échéant, à une personne handicapée au sens de la Loi assurant l'exercice des droits des personnes handicapées (L.R.Q., c. E-20.1) dont la déficience physique ou mentale ou le moyen utilisé pour pallier son handicap l'empêche de partager une chambre ;

5. Une chambre à coucher peut être occupée par 2 personnes de même sexe de 7 ans ou plus.

## **SECTION VII**

### **PROCESSUS D'ENGAGEMENT ET DE GESTION**

41. La Société peut conclure une entente avec une municipalité afin qu'elle puisse agir à titre de municipalité mandataire dans le cadre du programme.

42. La Société peut verser à une municipalité mandataire, à titre de frais de gestion du programme, une compensation financière maximale de 500 \$ par unité résidentielle engagée définitivement auprès de cette municipalité.

43. Lorsque les conditions de base au programme auront été respectées, l'organisme peut obtenir un engagement conditionnel de la Société. De plus, l'organisme peut aussi bénéficier d'un prêt de démarrage. Cet engagement conditionnel, d'une durée pouvant varier de trois (3) à six (6) mois selon le cas, sera renouvelable.



44. Lorsque les conditions fixées lors de l'engagement conditionnel auront également été respectées, l'organisme peut bénéficier d'un engagement définitif de la Société. Il doit de plus conclure une convention d'exploitation avec la Société pour la durée du prêt hypothécaire garanti par la Société. Toutefois, la durée de cette convention ne peut être inférieure à 25 ans.

Cet engagement définitif lui confirmera l'obtention des subventions disponibles et lui accordera l'autorisation afin de procéder à l'acquisition de l'immeuble visé et de réaliser les travaux prévus.

45. Les budgets correspondent aux enveloppes budgétaires allouées par le gouvernement. Ils peuvent être engagés par la Société nonobstant les exercices budgétaires du gouvernement.

### **SECTION VIII** **CONVENTION D'EXPLOITATION**

46. L'organisme doit conclure avec la Société une convention d'exploitation. Cette convention prévoira la production de différents rapports pour s'assurer de la saine gestion du projet. Ces rapports concerneront autant la gestion financière (notamment la constitution de réserves, le niveau des dépenses et la perception des revenus), la participation des locataires (notamment la structure de participation et la formation), la gestion des locataires, ainsi que la qualité du bâtiment (tels l'entretien et les travaux à venir).

Conformément à ce qui est prévu à l'article 10, cette convention doit prévoir la façon dont le prêt à remboursement conditionnel devient progressivement une subvention.

Pour s'assurer du respect des conditions assumées par l'organisme aux termes de cette convention, la Société peut exiger de ce dernier une garantie hypothécaire dûment publiée pour une durée équivalente à celle de la garantie de prêts accordée par la Société. Toutefois, la durée de la garantie hypothécaire ne pourra être inférieure à 25 ans. La Société peut exiger des pénalités dans le cas du non-respect de la convention par un organisme.

47. Dans les régions fédérées, la convention fera également obligation à tout organisme de devenir membre de sa fédération pendant une période de cinq (5) ans.

### **SECTION IX** **PÉRENNITÉ DE LA VOCATION SOCIALE** **DES PROJETS**

48. La Société peut établir des moyens applicables aux projets bénéficiant du programme afin d'assurer la pérennité de la vocation sociale des projets réalisés.

## **ANNEXE 2**

### **PROGRAMME LOGEMENT ABORDABLE QUÉBEC**

#### **VOLET « PRIVÉ »**

Loi sur la Société d'habitation du Québec  
(L.R.Q., c. S-8, a. 3 et 3.1)

### **SECTION I** **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

1. Le programme a pour objet de stimuler la réalisation de logements locatifs dont les loyers sont abordables par des ménages à revenus moyens sur le territoire de municipalités dont la pénurie de tels logements est grande.

Le programme établit les critères que doit respecter une municipalité dans l'élaboration d'un programme municipal complémentaire au présent programme.

La Société d'habitation du Québec participe financièrement à l'application du programme municipal selon les règles établies par le présent programme.

2. Une municipalité peut, avec l'autorisation du ministre des Affaires municipales et de la Métropole, préparer un programme municipal visant la réalisation de logements abordables sur son territoire et l'adopter par règlement.

Le programme municipal et toute modification à celui-ci doivent être approuvés par la Société.

3. La municipalité et la Société, lorsqu'un programme municipal a reçu l'approbation de cette dernière, doivent conclure une entente portant sur la gestion de ce programme. Cette entente établit les responsabilités respectives des parties, notamment en ce qui a trait aux opérations financières et comptables découlant de l'application du programme municipal et du partage financier en résultant. La Société, dans cette entente, peut permettre à la municipalité d'édicter des règles pour la sélection des projets admissibles dont leur localisation, leur taille, le type de construction et la typologie des unités résidentielles.

Les règles visant la visibilité de l'application du présent programme auprès de la clientèle desservie par la municipalité sont inscrites à cette entente.

4. La Société peut établir des critères de priorité pour la sélection des municipalités participant au programme. Elle peut également établir des règles administratives qui précisent ou définissent les modalités et conditions d'application des critères du présent programme.

## SECTION II ADMISSIBILITÉ DES PERSONNES

5. Toute personne physique ou morale qui détient le droit de propriété sur le projet à réaliser dans le cadre du programme est admissible. Le terrain peut être détenu par emphytéose dont la durée et les conditions sont acceptables par la Société.

## SECTION III ADMISSIBILITÉ DES PROJETS

6. Les projets doivent correspondre à l'une des deux interventions suivantes :

1° la construction de nouvelles unités résidentielles locatives ;

2° le recyclage en unités résidentielles locatives d'une partie ou de la totalité d'un bâtiment n'ayant pas une vocation résidentielle.

Les unités résidentielles locatives doivent être destinées à servir de résidence principale aux occupants et ne peuvent être réalisées sous un mode de copropriété divisé. Un projet peut comprendre plus d'un bâtiment si ces bâtiments sont situés sur un même lot ou sur des lots contigus.

Le permis municipal de construction pour les travaux de réalisation du projet doit avoir été émis après l'autorisation du projet par la municipalité.

7. Le propriétaire doit s'engager à respecter le loyer maximum établi selon les règles édictées par la Société. Ce loyer maximum peut être global pour l'ensemble du projet ou fixé selon la typologie des unités résidentielles.

8. Les travaux doivent être exécutés par un entrepreneur détenant une licence appropriée de la Régie du bâtiment du Québec. Les plans et devis devront avoir été reconnus conformes aux codes et règlements en vigueur par les professionnels requis selon la nature du projet.

La Société peut exiger que les travaux fassent l'objet d'un plan de garantie administré par un organisme reconnu par elle.

9. La Société ou la municipalité peut exiger du propriétaire le respect de normes ou conditions spécifiques dans la réalisation des travaux dont le respect d'un devis de performance ou la nécessité de rendre accessible des unités résidentielles à des personnes handicapées. Elle peut également exiger un délai maximum pour le début et la fin des travaux.

10. L'aide financière accordée au propriétaire par la municipalité doit être égale au montant obtenu en additionnant pour chacune des unités résidentielles réalisées dans le projet le montant applicable selon la typologie des unités résidentielles qui est de :

Typologie des unités résidentielles	Montréal, Québec, Gatineau	Autres municipalités
Chambre	7 000 \$	6 000 \$
Studio	8 500 \$	7 200 \$
1 chambre à coucher	9 500 \$	8 100 \$
2 chambres à coucher	12 500 \$	10 600 \$
3 chambres à coucher	15 500 \$	13 200 \$
4 chambres à coucher	18 500 \$	15 700 \$

## SECTION IV DISPOSITIONS FINANCIÈRES

11. La participation financière de la Société à l'aide financière versée par la municipalité est de 85 %.

12. La Société, par le biais d'une entente avec la municipalité, précise, pour la partie de l'aide financière assumée par la Société, la portion qui sera remboursée par cette dernière lors de la réalisation du projet et la portion qui fera l'objet d'un prêt contracté par la municipalité pour une durée pouvant atteindre 15 ans. La Société peut reconnaître des frais d'intérêts sur le financement temporaire portant sur les montants dus par elle. La Société rembourse à la municipalité le capital et les intérêts de ce prêt selon les modalités et le taux convenus entre les parties. La Société peut également convenir de rembourser en tout ou en partie, avant le terme fixé, le solde du prêt.

13. La Société peut verser à une municipalité une compensation financière pour chaque dossier constitué ou analysé par cette dernière conformément à l'entente intervenue avec la Société à la condition cependant que ce dossier ait fait l'objet d'un déboursé de l'aide financière. La compensation de base est de 300 \$ à laquelle s'ajoutent, le cas échéant, 10 \$ par unité résidentielle additionnelle aux six premières jusqu'à concurrence d'une compensation globale de 500 \$.

Malgré le premier alinéa, la Société verse 65 % de cette compensation pour un dossier autorisé par la municipalité mais auquel le propriétaire ne donne pas suite.

## SECTION V ENGAGEMENTS DU PROPRIÉTAIRE

14. Le propriétaire, pour se voir verser l'aide financière, devra s'engager envers la Société et la municipalité, pour une période de 10 ans débutant le premier jour

du mois qui suit le mois de la date de fin des travaux acceptée par la municipalité, à respecter les loyers maximaux et leurs hausses reconnus par la Société.

Le propriétaire ou un membre de sa famille ne pourra occuper un des logements du projet pendant ces 10 ans à moins de rembourser la partie de l'aide financière accordée pour ce logement.

Le propriétaire ne pourra également pendant ces 10 ans convertir le mode de propriété des unités résidentielles en copropriété divise.

15. Le propriétaire qui ne respecte pas les engagements pris en vertu de l'article précédent, devra rembourser à la Société l'aide financière selon les modalités suivantes :

1° il devra rembourser la totalité de l'aide financière si, pendant la période de 10 ans, il convertit le mode de propriété des unités résidentielles en copropriété divise ;

2° il devra rembourser la totalité de l'aide financière si, pendant la première période de 5 ans de son engagement, il ne respecte pas les loyers maximaux et les hausses de loyers établis par la Société ;

3° il devra rembourser une partie de l'aide financière si pendant la deuxième période de 5 ans de son engagement, il ne respecte pas les loyers reconnus par la Société. Cette partie correspond à la proportion obtenue en multipliant 1/60 par le nombre de mois qui reste à courir à son engagement à partir et en incluant le mois où le défaut a eu lieu ;

4° il devra rembourser la partie de l'aide financière accordée pour une unité résidentielle si celle-ci est pendant la période de 10 ans occupée par lui ou un membre de sa famille.

La Société peut convenir avec le propriétaire de mesures compensatoires avant de réclamer le remboursement de l'aide financière.

La Société peut exiger que cet engagement soit pris sous la forme prescrite par elle et qu'il fasse l'objet d'une garantie jugée acceptable par elle.

## **SECTION VI**

### **ADMINISTRATION DU PROGRAMME**

16. La municipalité, dans la mesure prévue à l'entente conclue avec la Société, doit notamment :

1° informer le public des paramètres, bénéfiques et conditions du programme ;

2° vérifier l'admissibilité de la demande d'aide du propriétaire, autoriser le projet et accorder l'aide financière ;

3° produire un rapport de visite confirmant la fin des travaux ;

4° verser au propriétaire l'aide financière après s'être assurée que les conditions requises ont été remplies ;

5° faire le suivi des engagements du propriétaire ;

6° faire parvenir à la Société les informations requises par elle pour suivre l'application du programme.

La Société peut exiger l'utilisation de ses formulaires par la municipalité pour l'accomplissement d'une ou plusieurs des activités décrites ci-dessus. La Société peut également prévoir à l'entente toute disposition de nature administrative jugée pertinente par elle dont le contenu des dossiers constitués par la municipalité pour chacun des projets.

## **SECTION VII**

### **DISPOSITIONS DIVERSES**

17. Une municipalité peut imposer des frais d'administration au propriétaire pour le traitement de toute demande d'aide financière.

18. Aucune dépense encourue avant l'entrée en vigueur de l'entente intervenue entre la Société et la municipalité n'est admissible au présent programme à moins qu'elle n'ait été préalablement autorisée par la Société.

19. La municipalité doit prévoir des mécanismes pour assurer le remboursement de tout ou partie de l'aide financière versée conjointement par elle et la Société s'il est porté à sa connaissance tout fait rendant fausse, inexacte ou incomplète la demande d'aide financière produite par le propriétaire.

De tels mécanismes doivent également être prévus dans les cas de non-respect des obligations imposées au propriétaire aux termes du programme municipal.

20. Le gouvernement peut, en tout temps, mettre fin au présent programme et la Société ne peut, à compter du jour de la prise d'effet de sa cessation, assumer une partie de l'aide financière en application du présent programme à l'égard de toute demande d'aide financière approuvée par la municipalité après cette date.

37862