

Décrets administratifs

Gouvernement du Québec

Décret 66-2012, 8 février 2012

CONCERNANT la mise en œuvre du Programme favorisant l'accèsion à la propriété et la rénovation résidentielle dans la région Kativik

ATTENDU QU'en vertu des paragraphes 4^o et 6^o 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 et de promouvoir l'amélioration de l'habitat;

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 du premier alinéa 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 celle-ci, s'il y a lieu, d'une aide financière sous forme de subvention, de prêt ou de remise gracieuse;

ATTENDU QUE le gouvernement s'est engagé, dans le cadre du Plan Nord, à construire 200 logements à l'aide d'une initiative d'accèsion à la propriété et qu'il a confié cette responsabilité à la Société d'habitation du Québec;

ATTENDU QUE le conseil d'administration de la Société d'habitation du Québec a, le 26 mai 2010 par sa résolution numéro 2010-026 et le 3 décembre 2010 par sa résolution numéro 2010-082, approuvé la mise en œuvre d'un programme permettant de rencontrer les objectifs du gouvernement;

ATTENDU QUE le Programme Logement abordable Québec de la Société d'habitation du Québec a été approuvé par le décret numéro 148-2002 du 20 février 2002, puis modifié par l'ajout du volet « région Kativik », lequel a été approuvé par le décret numéro 393-2003 du 21 mars 2003 et ses modifications subséquentes.

ATTENDU QUE le Programme d'accèsion à la propriété pour les résidents de la région Kativik a été approuvé par le décret numéro 205-99 du 17 mars 1999, puis modifié par les décrets numéros 727-2000 du 15 juin 2000 et 118-2004 du 18 février 2004;

ATTENDU QUE le Programme de rénovation résidentielle à l'intention des propriétaires-occupants de la région Kativik a été approuvé par le décret numéro 205-99 du 17 mars 1999, puis modifié par le décret numéro 119-2004 du 18 février 2004;

ATTENDU QUE certains paramètres de ces programmes ne sont plus adéquats en raison de l'évolution du marché de l'habitation dans la région Kativik;

ATTENDU QUE ces programmes se recoupent et que certaines de leurs normes gagneraient à être uniformisées pour en faciliter la gestion et augmenter leur efficience;

ATTENDU QUE la Société d'habitation du Québec a préparé un nouveau programme afin de favoriser l'accèsion à la propriété et la rénovation résidentielle dans la région Kativik afin de répondre aux attentes énoncées par le gouvernement dans le cadre du Plan Nord;

IL EST ORDONNÉ, en conséquence, sur la recommandation du ministre des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire :

QUE la Société d'habitation du Québec soit autorisée à mettre en œuvre le Programme favorisant l'accèsion à la propriété et la rénovation résidentielle dans la région Kativik, dont le texte est annexé au présent décret;

QUE le volet « région Kativik » du Programme Logement abordable Québec approuvé par le décret numéro 393-2003 du 21 mars 2003 et ses modifications subséquentes, le Programme d'accèsion à la propriété pour les résidents de la région Kativik et le Programme de rénovation résidentielle à l'intention des propriétaires-occupants de la région Kativik approuvés par le décret numéro 205-99 du 17 mars 1999 et ses modifications subséquentes soient abrogés;

QUE les engagements contractés en vertu des programmes abrogés se poursuivent jusqu'à leur échéance.

Le greffier du Conseil exécutif,
GILLES PAQUIN

Programme favorisant l'accèsion à la propriété et la rénovation résidentielle dans la région Kativik

SECTION I

OBJECTIFS DU PROGRAMME

1. Le présent programme (ci-après « Programme ») a pour objectif d'améliorer les conditions de logement des résidents de la région Kativik en favorisant, notamment, l'accèsion à la propriété résidentielle. À cet effet, il prévoit les modules suivants :

- 1^o « Formation et accompagnement »;
- 2^o « Aide à l'achat et à la construction »;
- 3^o « Aide à la rénovation »;
- 4^o « Aide à l'occupation ».

SECTION II

ADMISSIBILITÉ GÉNÉRALE

§1. Clientèle

2. Une personne physique est admissible si elle satisfait aux conditions suivantes :

- 1^o elle est âgée d'au moins 18 ans;
- 2^o elle est résidente de la région Kativik;
- 3^o elle a respecté tous les engagements pris en vertu d'un Programme de logement, si elle a déjà bénéficié d'un de ceux-ci;
- 4^o elle n'a aucun arriéré de loyer ni aucune dette liés à un logement à loyer modique situé dans la région Kativik;
- 5^o elle n'a aucun arriéré de paiement ni aucune dette liés aux taxes municipales pour un logement situé dans la région Kativik;
- 6^o le cas échéant, son conjoint satisfait aussi aux conditions prévues aux paragraphes 3^o à 5^o.

Est résidente, la personne physique dont la résidence principale est située, depuis au moins un an, dans la région Kativik ou la personne inuite bénéficiaire de la Convention de la Baie-James et du Nord Québécois.

Aux fins du Programme, la région Kativik correspond au territoire situé au nord du 55^e parallèle, à l'exclusion des terres de catégories 1A et 1B attribuées aux Cris de Whapmagoostui et de celles du village de Kawawachikamach attribuées aux Naskapis.

Par l'expression « Programme de logement », on entend le présent Programme, le programme Logement abordable Québec – volet « région Kativik », le Programme d'accèsion à la propriété pour les résidents de la région Kativik, le Programme d'achat-rénovation à l'intention des ménages de la région Kativik, le Programme de rénovation résidentielle à l'intention des propriétaires-occupants de la région Kativik ou le Programme de logement en régions éloignées.

3. Une personne morale est admissible si elle satisfait aux conditions suivantes :

- 1^o sa principale place d'affaires est dans la région Kativik;
- 2^o elle est propriétaire des unités résidentielles destinées à des résidents qui ne sont pas ses employés;
- 3^o elle est un organisme à but non lucratif ou une coopérative;
- 4^o elle a respecté tous les engagements pris en vertu d'un Programme de logement, si elle a déjà bénéficié d'un tel programme.

Malgré le paragraphe 3^o, en cas de circonstances exceptionnelles, la Société peut déclarer admissible un autre type d'organisme dont la mission consiste à offrir des logements à des ménages aux prises avec des problématiques particulières.

4. Aux fins de l'admissibilité à une aide financière pour les modules « Aide à l'achat et à la construction » et « Aide à la rénovation », la Société peut exiger que le requérant démontre qu'il a la capacité financière requise pour, selon le cas, assumer le coût des travaux visés, obtenir le financement requis, supporter les frais d'occupation ou tout autre frais.

§2. Unités

5. Pour être admissible, une unité doit satisfaire aux conditions suivantes :

- 1^o elle est en totalité ou en partie à vocation résidentielle. Seule la partie résidentielle est admissible, de même que la fraction des espaces communs servant à cette partie;

2° elle est située dans l'un des quatorze villages nordiques de la région Kativik. Les villages visés sont énumérés au tableau 2 de l'article 16 du Programme;

3° elle est localisée conformément au plan directeur en vigueur dans le village nordique où elle est ou sera érigée.

De plus, le village nordique, la Corporation foncière du village concerné ou, le cas échéant, le ministère des Ressources naturelles et de la Faune, devra confirmer, par écrit, son accord quant au lieu de construction prévu de l'unité.

Aux fins du Programme, on entend par unité, un immeuble et par unité résidentielle, un logement ou une chambre d'une maison de chambres.

6. Une unité est inadmissible si :

1° elle est dans une zone inondable ou dans une zone d'avalanche;

2° elle fait l'objet d'un avis d'expropriation ou d'une réserve au sens de la Loi sur l'expropriation (L.R.Q., c. E-24);

3° elle fait l'objet de toute procédure découlant de l'exercice, par un créancier, d'un droit de suite ou son équivalent.

§3. Travaux

7. Les travaux admissibles doivent être réalisés selon les normes en vigueur dans le village nordique où est située l'unité et doivent respecter les lois et règlements applicables.

Les travaux réalisés avant l'émission du certificat d'aide financière ne sont pas admissibles.

SECTION III

OBJET, ADMISSIBILITÉ ET AIDE FINANCIÈRE PRÉVUE POUR CHACUN DES MODULES

§1. Module « Formation et accompagnement »

8. Ce module vise à offrir de la formation et de l'accompagnement aux résidents qui désirent acquérir ou construire une unité résidentielle.

9. Le mandataire doit adopter un plan de formation et le réviser périodiquement afin de l'ajuster à l'évolution des besoins des résidents de la région Kativik.

La Société détermine ce que doit contenir ce plan de formation et d'accompagnement et l'approuve.

§2. Module « Aide à l'achat et à la construction »

I- OBJET

10. Ce module vise à favoriser l'accèsion à la propriété résidentielle, en aidant financièrement les personnes qui désirent acheter une unité résidentielle ou en construire une.

II- ADMISSIBILITÉ

11. À moins de circonstances exceptionnelles approuvées par la Société, un requérant est admissible s'il satisfait, selon les adaptations requises lorsque le requérant est une personne morale, aux conditions suivantes :

1° il n'est pas propriétaire-occupant d'une unité résidentielle au moment de faire sa demande d'aide;

2° il n'a jamais bénéficié d'une aide financière pour l'achat ou la construction d'une unité résidentielle destinée à lui servir de résidence principale en vertu d'un Programme de logement;

3° s'il a acquis une unité résidentielle située dans la région Kativik en vertu d'un Programme de logement, il ne l'a pas donnée ou vendue au cours des dix années précédant sa demande d'aide;

4° il a suivi la formation offerte par le mandataire et bénéficie de l'accompagnement que ce dernier offre;

5° le cas échéant, son conjoint satisfait également aux conditions prévues aux paragraphes 1° à 4°.

12. Une personne morale qui aurait bénéficié d'une aide pour l'achat ou la construction d'une unité résidentielle locative en vertu d'un Programme de logement est admissible à une aide financière pour réaliser une nouvelle unité résidentielle locative s'il est toujours propriétaire de l'unité résidentielle subventionnée.

13. La formule d'acquisition ou de construction privilégiée par le présent module est l'achat et l'installation d'une unité résidentielle préfabriquée ou la construction d'une nouvelle unité qui comprendra une ou des unités résidentielles (achat-construction).

Par ailleurs, la Société peut autoriser les autres formules d'acquisition suivantes :

1^o l'achat d'une unité résidentielle existante (achat simple);

2^o l'achat d'une unité dont la totalité ou une partie comprend déjà des unités résidentielles et la correction de défauts majeures affectant les éléments de base de ces unités résidentielles (achat-rénovation);

3^o l'achat d'une unité dont la totalité ou une partie ne comprend pas d'unités résidentielles et la transformation de la totalité ou d'une partie de l'espace non résidentiel en unités résidentielles (achat-recyclage).

Une demande d'aide financière peut comprendre la réalisation d'unités résidentielles par l'entremise de plus d'une formule d'acquisition ou de construction.

14. La Société détermine les coûts de réalisation reconnus pour l'achat-simple, l'achat-construction, l'achat-rénovation et l'achat-recyclage. Ceux-ci incluront, notamment, selon la formule d'acquisition ou de construction concernée, les coûts d'achat d'un immeuble existant, les coûts d'achat et de travaux de rénovation ou de recyclage, les frais d'acquisition d'une unité résidentielle préfabriquée incluant les frais d'emballage, de transport et d'installation, ainsi que le coût d'achat des matériaux nécessaires à la réalisation des unités résidentielles admissibles, incluant les frais d'emballage, de transport et d'entreposage.

III- AIDE FINANCIÈRE ACCORDÉE

15. L'aide financière accordée par la Société pour la réalisation des unités résidentielles en vertu de cette section est établie en appliquant au coût total de réalisation reconnu un taux d'aide de 75 %.

Si un organisme à but non lucratif ou une coopérative réalise des unités pour des ménages aux prises avec des problématiques particulières, le taux d'aide prévu à l'alinéa précédent est porté à 90 %.

16. Le coût total de réalisation reconnu aux fins du calcul de l'aide financière ne peut dépasser le montant obtenu en additionnant, pour chaque unité résidentielle réalisée, le montant maximal applicable selon la typologie des unités résidentielles (tableau 1) et le montant additionnel applicable selon le village nordique (tableau 2).

TABLEAU 1

Typologie des unités résidentielles	Coût de réalisation maximum reconnu
Chambre	245 800 \$
Studio	289 800 \$
Logement de 1 chambre à coucher (c.c.)	325 000 \$
Logement de 2 c.c.	375 000 \$
Logement de 3 c.c.	400 000 \$
Logement de 4 c.c.	425 000 \$
Logement de 5 c.c.	450 000 \$
Logement de 6 c.c. et plus	475 000 \$

TABLEAU 2

Village	Montant additionnel	
	Par logement	Par chambre d'une maison de chambres
Akulivik	9 900 \$	3 500 \$
Aupaluk	3 600 \$	1 300 \$
Inukjuak	5 700 \$	2 000 \$
Ivujivik	11 500 \$	4 000 \$
Kangiqsujuaq	7 000 \$	2 500 \$
Kangirsuk	4 400 \$	1 500 \$
Kangiqsualujuaq	3 500 \$	1 200 \$
Kuujuuaq	0 \$	0 \$
Kuujuuarapik	0 \$	0 \$
Puvirnituaq	8 200 \$	2 900 \$
Quaqtaq	5 600 \$	2 000 \$
Salluit	8 700 \$	3 000 \$
Tasiujaq	3 000 \$	1 100 \$
Umiujaq	2 400 \$	800 \$

17. Si des circonstances particulières le justifient, la Société peut ajuster les coûts de réalisation maximums reconnus et les montants additionnels applicables selon le village nordique, jusqu'à un maximum de 15 %.

18. Aux fins de l'application de l'article 16 et du calcul du coût de réalisation maximum, à l'exception des unités résidentielles qui sont destinées à la location, le nombre maximum de chambres à coucher reconnu est celui qui permet, selon la composition du ménage qui l'occupera, de rencontrer les normes d'occupation établies par la Société.

IV- VERSEMENT DE L'AIDE FINANCIÈRE

19. La Société établit les modalités de versement de l'aide financière selon la formule d'acquisition. L'aide financière est versée au propriétaire sur présentation des pièces justificatives requises.

§3. Module « Aide à la rénovation »

I- OBJET

20. Ce module vise à aider financièrement les propriétaires d'unités résidentielles à effectuer des travaux de rénovation majeure.

II- ADMISSIBILITÉ

21. Pour être admissible au module « Aide à la rénovation », le requérant doit détenir, au moment de déposer sa demande d'aide financière, les titres de propriété de l'unité résidentielle visée par la demande.

22. À moins de circonstances exceptionnelles acceptées par la Société, un requérant n'est pas admissible si, en vertu d'un Programme de logement, l'unité résidentielle visée a fait l'objet, au cours des dix années précédant la demande, d'une aide financière à l'achat ou à la construction, ou d'une aide à la rénovation pour l'exécution de travaux similaires à ceux faisant l'objet de la demande.

23. L'unité résidentielle doit nécessiter la correction d'une ou plusieurs déficiences dans au moins l'une des catégories suivantes : structure, plomberie, électricité, chauffage, protection - incendie, présence de moisissures, salubrité, sécurité des occupants ou enveloppe extérieure.

Lorsque la demande est faite par un résident, le surpeuplement, d'un logement, eu égard aux normes d'occupation établies par la Société, est considéré comme une déficience.

24. Le coût des travaux reconnus pour corriger les déficiences prévues à l'article 23 doit être d'au moins 20 000 \$.

25. La Société établit les coûts de réalisation reconnus aux fins du calcul de l'aide financière. Ceux-ci incluent, notamment, le coût d'achat des matériaux nécessaires à l'exécution des travaux admissibles, incluant les frais d'emballage, de transport et d'entreposage.

III- AIDE FINANCIÈRE ACCORDÉE

26. L'aide financière accordée au propriétaire pour la rénovation d'une unité résidentielle est égale à 50 % du coût total de réalisation reconnu.

L'aide financière maximale versée en vertu de l'alinéa précédent ne peut dépasser 50 000 \$.

27. Si des circonstances particulières le justifient, la Société peut ajuster les coûts reconnus visés à l'article 24 et le montant d'aide financière maximum indiqué au deuxième alinéa de l'article 26 d'au plus 15 %.

IV- VERSEMENT DE L'AIDE FINANCIÈRE

28. L'aide financière est versée au propriétaire à la fin des travaux, sur présentation des pièces justificatives requises.

En cas de circonstances particulières approuvées par la Société, celle-ci pourra faire un ou des versements avant la fin des travaux.

§4. Module « Aide à l'occupation »

I- OBJET

29. Ce module vise à aider les propriétaires d'unités résidentielles à payer le coût de leurs taxes municipales et de leur prime d'assurance habitation.

II- ADMISSIBILITÉ

30. Pour être admissible à une aide financière en vertu de ce module, le requérant doit souscrire une police d'assurance qui couvre au moins 80 % de la valeur de reconstruction, comme déterminée par l'assureur, de l'unité résidentielle.

31. Les requérants qui ont acquis leur unité résidentielle en ayant eu recours à un Programme de logement sont également admissibles à ce module d'aide sous réserve de respecter les conditions d'admissibilité.

III- AIDE FINANCIÈRE ACCORDÉE

32. L'aide financière pour le paiement des taxes municipales est égale à 75 % des coûts annuels des taxes municipales exigées du propriétaire de l'unité résidentielle ou de la partie résidentielle de l'unité visée.

Cette aide financière ne peut dépasser annuellement 7 500 \$ par logement ou 2 675 \$ par chambre d'une maison de chambres.

33. Advenant une modification du mode de financement des villages nordiques, la Société pourra ajuster le taux d'aide et le montant maximal de l'aide financière prévue.

34. Le requérant qui bénéficie d'une aide au paiement des taxes municipales en vertu d'un Programme de logement en vigueur ou abrogé dans la région Kativik a le choix, pour la durée restante de l'aide alors consentie, de conserver l'aide qu'il reçoit déjà ou de lui substituer celle prévue à l'article 32.

35. L'aide financière pour le paiement des primes d'assurance habitation est égale à 30 % du moindre des montants suivants, soit :

1^o la prime d'assurance habitation payée incluant la taxe applicable;

2^o la prime d'assurance habitation maximale recon nue par la Société.

36. L'aide financière prévue aux articles 32 et 35 est versée pour une période initiale de 15 ans et elle peut, par la suite, être renouvelée pour des périodes successives de cinq ans, si le propriétaire satisfait aux conditions prévues par la Société.

IV- VERSEMENT DE L'AIDE FINANCIÈRE

37. L'aide financière est versée après réception d'une demande d'aide financière annuelle faite par le propriétaire sur le formulaire prévu à cet effet. Ce formulaire est présenté, avec les pièces justificatives, dans les 90 jours suivant la réception par le propriétaire de l'avis de renouvellement de sa police d'assurance habitation ou de son compte de taxes municipales.

Sauf exception, l'aide financière est versée directement à la municipalité ou à la compagnie d'assurance.

SECTION IV ENGAGEMENTS DU BÉNÉFICIAIRE

38. Pour recevoir l'aide financière, le bénéficiaire doit signer un engagement envers la Société. Cet engagement est d'une durée de 15 ans s'il bénéficie du module « Aide à l'achat et à la construction » et de cinq ans s'il bénéficie du module « Aide à la rénovation ».

La Société détermine le contenu de cet engagement. Il doit prévoir, minimalement, que l'unité résidentielle bénéficiera d'une couverture d'assurance adéquate, que le bénéficiaire ne devra pas utiliser à des fins autres que résidentielles la partie de l'unité ayant fait l'objet d'une aide financière en vertu du Programme et qu'il ne pourra l'aliéner avant la fin de son engagement.

Pour les unités résidentielles offertes en location, le propriétaire doit s'engager à respecter les loyers établis par la Société.

39. Dans le cas où un bénéficiaire aliène une unité résidentielle avant la fin de son engagement, la Société détermine les modalités de remboursement de l'aide financière reçue en vertu des modules « Aide à l'achat et à la construction » et « Aide à la rénovation ».

SECTION V GESTION DU PROGRAMME

40. La Société peut, par une entente qui spécifie les obligations et les responsabilités de chacune des parties, confier une partie ou la totalité de l'administration du Programme à un mandataire.

SECTION VI DISPOSITION FINALE

41. Le gouvernement du Québec ou la Société peut, en tout temps, mettre fin au Programme et un mandataire ne peut, à compter du jour de la prise d'effet de sa cessation, autoriser une nouvelle demande d'aide financière.

DISPOSITION TRANSITOIRE

1. Le propriétaire qui était admissible à une aide financière pour le paiement de ses taxes municipales en vertu d'un Programme de logement en 2010, mais qui n'est plus admissible à une telle aide en 2011 en raison de la fin de son engagement, a droit, sur présentation d'une demande faite en conformité avec les articles 29 et suivants, à une aide financière en vertu du Programme pour le paiement de ses taxes municipales de l'année 2011.

57082