

ATTENDU QU'en vertu du paragraphe 2° de l'article 3.2 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (chapitre S-8) pour la réalisation de ses objets, la Société peut accorder des subventions dans le domaine de l'habitation;

ATTENDU QU'en vertu du paragraphe a de l'article 3 du Règlement sur la promesse et l'octroi de subventions (chapitre A-6.01, r. 6) tout octroi et toute promesse de subvention doivent être soumis à l'approbation préalable du gouvernement, sur recommandation du Conseil du trésor, lorsque le montant de cet octroi ou de cette promesse est égal ou supérieur à 1 000 000 \$;

ATTENDU QU'il y a lieu d'autoriser la Société à octroyer une subvention additionnelle d'un montant maximal de 350 000 \$ à Habitations Maska, pour l'année financière 2022-2023, afin de permettre la réalisation d'un projet d'habitation pour personnes à risque d'itinérance;

ATTENDU QUE cette subvention additionnelle sera octroyée selon les conditions et les modalités prévues à un avenant à l'entente conclue le 24 septembre 2021 entre la Société et Habitations Maska, lequel sera substantiellement conforme au projet d'avenant joint à la recommandation ministérielle du présent décret;

IL EST ORDONNÉ, en conséquence, sur la recommandation de la ministre des Affaires municipales et de l'Habitation :

QUE la Société d'habitation du Québec soit autorisée à octroyer une subvention additionnelle d'un montant maximal de 350 000 \$ à Habitations Maska, pour l'année financière 2022-2023, afin de permettre la réalisation d'un projet d'habitation pour personnes à risque d'itinérance;

QUE cette subvention additionnelle soit octroyée selon les conditions et les modalités qui seront prévues dans un avenant à l'entente conclue le 24 septembre 2021 entre la Société et Habitations Maska, lequel sera substantiellement conforme au projet d'avenant joint à la recommandation ministérielle du présent décret.

Le greffier du Conseil exécutif,
YVES OUELLET

78272

Gouvernement du Québec

Décret 1540-2022, 17 août 2022

CONCERNANT la mise en œuvre du Programme de financement en habitation

ATTENDU QU'en vertu des paragraphes 2° et 4° du premier alinéa de l'article 3 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (chapitre S-8) la Société d'habitation du Québec a pour objets de stimuler le développement et la concertation des initiatives publiques et privées en matière d'habitation et de favoriser le développement et la mise en œuvre de programmes de construction, d'acquisition, d'aménagement, de restauration et d'administration d'habitations;

ATTENDU QU'en vertu du deuxième alinéa de cet article la Société 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 met en œuvre peuvent notamment permettre à la Société d'accorder une garantie de prêts;

ATTENDU QUE le conseil d'administration de la Société a, le 5 juillet 2022, par sa résolution numéro 2022-054, approuvé les orientations du nouveau Programme de financement en habitation;

ATTENDU QU'il y a lieu d'autoriser la Société à mettre en œuvre le Programme de financement en habitation, dont le texte est annexé au présent décret;

IL EST ORDONNÉ, en conséquence, sur la recommandation de la ministre des Affaires municipales et de l'Habitation :

QUE la Société d'habitation du Québec soit autorisée à mettre en œuvre le Programme de financement en habitation, dont le texte est annexé au présent décret.

Le greffier du Conseil exécutif,
YVES OUELLET

Table des matières

1. DÉFINITIONS
2. CONTEXTE
3. OBJECTIFS DU PROGRAMME
4. ADMISSIBILITÉ
 - 4.1 Admissibilité des demandeurs
 - 4.1.1 Demandeurs admissibles
 - 4.1.2 Demandeurs non admissibles
 - 4.2 Admissibilité des projets
 - 4.2.1 Projets admissibles
 - 4.2.2 Projets non admissibles
5. DEMANDE D'AIDE FINANCIÈRE
 - 5.1 Processus de dépôt d'une demande d'aide financière
 - 5.2 Formulaire de demande d'aide financière et documents exigés
 - 5.3 Analyse des demandes d'aide financière
6. AIDE FINANCIÈRE
 - 6.1 Forme de l'aide financière
 - 6.2 Admissibilité des coûts à être couvert par la garantie de prêt de la Société
 - 6.2.1 Coûts admissibles
 - 6.2.2 Coûts non admissibles à une garantie de prêt
 - 6.3 Taux d'aide dans le cadre du Programme
 - 6.4 Cumul des aides financières publiques
7. MODALITÉS DE CONTRÔLE ET DE REDDITION DE COMPTES
 - 7.1 Convention d'aide financière
 - 7.2 Autres exigences
8. SUIVI ET ÉVALUATION DU PROGRAMME
9. DURÉE DU PROGRAMME
1. DÉFINITIONS

Dans le Programme, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par :

Coopérative : association coopérative de consommateurs ou coopérative de solidarité régie par la Loi sur les coopératives (chapitre C-67.2);

Coût total : ensemble des coûts admissibles;

Cumul des aides financières publiques : ensemble des aides financières publiques versées aux fins de la réalisation d'un projet. Le cumul inclut les aides financières provenant directement ou indirectement des programmes de la Société, d'autres ministères ou organismes gouvernementaux (fédéraux et provinciaux), de leurs sociétés d'État et des entités municipales qui ne sont pas directement bénéficiaires du Programme. Aux fins des règles de cumul des aides financières, le terme « entités municipales » comprend les organismes municipaux au sens de l'article 5 de la Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels (chapitre A-2.1). L'actif visé au paragraphe 1^o du premier alinéa de l'article 89 de la Loi instituant le Gouvernement régional d'Eeyou Istchee Baie-James (chapitre G-1.04) n'est pas considéré dans la règle de cumul du présent programme;

Date de conversion : date établie par un prêteur agréé à la suite de la consolidation de l'ensemble des dépenses de réalisation du projet, à partir de laquelle les intérêts du financement à long terme commencent à être calculés;

Financement de développement : prêt autorisé qui prend la forme d'une marge de crédit ou de toute autre forme jugée satisfaisante par la Société aux fins des travaux liés à l'élaboration du projet et à l'acquisition d'un immeuble, le cas échéant;

Financement intérimaire : prêt autorisé qui prend la forme d'une marge de crédit ou de toute autre forme jugée satisfaisante par la Société aux fins des travaux de construction ou de rénovation et, le cas échéant, qui inclut toute somme versée par le financement de développement;

Financement à long terme : prêt à taux fixe consenti par le prêteur agréé suivant la date de conversion. Ce prêt couvre le financement intérimaire, qui est converti en financement à long terme;

Logement : lieu destiné à une occupation résidentielle, incluant une chambre ou un studio, loué, offert en location ou occupé de manière temporaire ou permanente. N'est pas inclus un lieu occupé à des fins de villégiature ou situé dans un établissement hôtelier;

Mesures environnementales : mesures visant à atténuer les impacts de la construction ou de la rénovation d'un bâtiment sur l'environnement, soit par l'emploi de matériaux et produits ayant certaines caractéristiques (faible empreinte carbone, contenant des produits recyclés, sans urée-formaldéhyde et sans matières toxiques, à faible émission de COV ou produits régionalement); par un aménagement favorisant la gestion des eaux pluviales à faible impact ou la réduction des îlots de chaleur, par l'optimisation de la performance énergétique, par la réduction de la consommation d'eau potable, ou par la prise en compte du cycle de vie du bâtiment;

Office d'habitation : association constituée en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (chapitre S-8) ou société municipale d'habitation constituée en vertu d'une charte municipale;

Organisme à but non lucratif : organisme à but non lucratif constitué en vertu de la partie III de la Loi sur les compagnies (chapitre C-38);

Organisme : coopérative, organisme à but non lucratif ou office d'habitation;

Partie résidentielle : partie du projet comprenant les logements, les installations et les espaces communs dont bénéficient majoritairement les locataires. Ne sont pas inclus, les locaux ne profitant pas majoritairement aux locataires, les locaux commerciaux ou institutionnels, ceux servant à des services sociaux ou récréatifs, les centres de soins de santé physique ou mentale, les établissements correctionnels ou de loisirs publics;

PHAQ : Programme d'habitation abordable Québec;

Prêteur agréé : institution financière, personne morale ou société ayant le pouvoir de consentir des prêts hypothécaires et qui convient avec la Société, en collaboration avec le ministère des Finances, des modalités de financement du prêt octroyé aux demandeurs;

Prime de risque : montant perçu auprès des organismes sous forme d'intérêts afin de couvrir les risques financiers assumés par la Société dans le cadre du Programme;

Programme : Programme de financement en habitation;

Projet : projet de rénovation lors d'un achat ou d'un don ou de construction neuve d'une partie de bâtiment, d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments situés à proximité les uns des autres et administrés de façon commune par une même personne ou par des personnes liées au sens de la Loi sur les impôts (chapitre I-3);

Projet de démonstration : projet visant à démontrer l'intérêt de pratiques émergentes de conception et de réalisation en lien avec des enjeux liés à l'habitation (rapidité de réalisation, réponse aux besoins des clientèles, intégration au milieu, qualité et pérennité du cadre bâti). Le projet doit avoir été sélectionné à titre de projet de démonstration dans le cadre du PHAQ;

Société : Société d'habitation du Québec;

Taux d'aide dans le cadre du Programme : pourcentage du total de l'aide financière octroyée par la Société, dans le présent Programme, pour la réalisation d'un projet par rapport au coût total du projet.

2. CONTEXTE

Au Québec, l'accès à une habitation adéquate, de qualité et répondant à leur capacité à payer est un enjeu pour plusieurs ménages. En effet, plusieurs d'entre eux n'arrivent pas à trouver une résidence répondant à leurs besoins ou encore doivent consacrer une part trop importante de leur revenu à se loger. Cette difficulté est d'autant plus grande pour les ménages locataires qui sont confrontés à une offre limitée de logements disponibles sur le marché, notamment ceux pouvant être qualifiés d'abordables. Selon les données du recensement de 2016, le Québec comptait cette année-là 1 356 405 ménages locataires.

Depuis plusieurs années, la demande en logements sur le territoire québécois croît plus rapidement que l'offre, et ce, malgré des variations occasionnées par la crise sanitaire qu'a récemment connue le Québec. Plusieurs facteurs expliquent cette demande soutenue, notamment l'augmentation du nombre de ménages de petite taille, la hausse du solde migratoire, le vieillissement de la population (passage de propriétaire à locataire) et la baisse de l'abordabilité de la propriété résidentielle. Ainsi, malgré le nombre important de mises en chantier des dernières années à travers la province, l'offre demeure toujours insuffisante pour répondre à la demande créant ainsi un déséquilibre. Cette rareté de logements disponibles crée une pression à la hausse sur le prix des loyers.

L'accès à du financement pour les organismes est un défi dans la réalisation de plusieurs projets. Les coûts des terrains et les coûts de constructions élevés de même que les loyers pouvant être fixés selon le secteur sont différents facteurs qui nuisent à la viabilité financière des projets, les rendant plus difficilement finançables auprès de prêteurs traditionnels. Ainsi, afin d'accroître l'offre de logements disponibles sur le marché pour répondre aux besoins de la population québécoise, une intervention publique est nécessaire pour soutenir la réalisation de ces projets en facilitant l'accès à leur financement. C'est dans cette optique que le Programme est mis en place.

3. OBJECTIFS DU PROGRAMME

Le programme a pour but de rendre disponible des logements aux ménages admissibles au PHAQ, en permettant le financement de la réalisation de projets de construction de logements.

4. ADMISSIBILITÉ

4.1 Admissibilité des demandeurs

4.1.1 Demandeurs admissibles

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

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

Pour être admissible, un demandeur doit également démontrer une expérience adéquate dans la réalisation de projets immobiliers, c'est-à-dire avoir déjà réalisé au moins un projet ou s'engager à conclure une entente avec un organisme, une entreprise ou des partenaires ayant l'expérience et les compétences requises en réalisation de projets immobiliers.

4.1.2 Demandeurs non admissibles

Un demandeur n'est pas admissible au Programme s'il :

- est inscrit au Registre des entreprises non admissibles aux contrats publics (RENA), incluant leurs sous-traitants, inscrits au RENA;
- a fait défaut de respecter ses obligations après avoir été dument mis en demeure en lien avec l'octroi d'une aide financière antérieure par un ministère ou un organisme du gouvernement du Québec;
- effectue un paiement au bénéfice de toute entité se trouvant dans l'une ou l'autre des situations des paragraphes précédents;
- a pour activité de gérer 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 (chapitre S-4.2).

4.2 Admissibilité des projets

4.2.1 Projets admissibles

Pour être admissible, le projet doit :

- respecter les objectifs, les critères d'admissibilité et les exigences du Programme;
- avoir été sélectionné dans le cadre du PHAQ;
- être réalisé sur le territoire du Québec;
- viser la réalisation de logements, par l'une 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 existant lors d'un achat ou d'un don;
- respecter les lois et les règlements en vigueur au Québec;
- être réalisé dans un immeuble qui est la propriété du demandeur et dont le droit de propriété est perpétuel, sans litige et contestation. Toutefois, un projet réalisé dans un immeuble pour lequel un droit d'emphytéose est constitué en faveur du demandeur, pour une durée minimale de 50 ans, est conforme aux exigences du programme;
- si une partie non résidentielle est incluse dans le projet, celle-ci ne doit pas dépasser 30 % de la superficie totale d'un projet. L'usage de celle-ci devra être réservé aux activités du demandeur ou encore à la réalisation d'activités dont pourraient bénéficier les locataires de l'immeuble, tel qu'un dépanneur, une épicerie, un salon de coiffure, un service de garde ou une pharmacie. Tout autre type de commerce devra être approuvé préalablement par la Société. Le cas échéant, elle doit en informer le Secrétariat du Conseil du trésor;
- respecter les trois exigences techniques suivantes pour les constructions neuves seulement :
 1. accès et parcours sans obstacle à l'étage d'entrée du bâtiment, conception de tous les logements adaptables sur un parcours sans obstacles et présence d'au moins 10 % de logements adaptables sur le nombre total de logements du projet;

2. bâtiments du projet respectant les exigences techniques du programme Novoclimat, ou de tout autre programme le remplaçant, et homologation pour ceux qui y sont admissibles¹;

3. bâtiments principalement alimentés par une source d'énergie renouvelable (électricité, biomasse, éolienne ou solaire)².

4.2.2 Projets non admissibles

Est inadmissible, un projet réalisé sur un immeuble qui est situé sur une réserve indienne.

De plus, un bâtiment qui fait ou a fait l'objet d'une aide financière pour sa construction ou sa rénovation en vertu d'un programme du gouvernement du Canada ou du gouvernement du Québec, notamment AccèsLogis Québec, de l'Entente Canada-Québec concernant l'Initiative pour la création rapide de logements ou de la Seconde Entente Canada-Québec concernant l'Initiative pour la création rapide de logements (ICRL-2), est inadmissible, sauf si :

- l'engagement le liant à ce programme est expiré;
- l'aide financière octroyée fait partie du montage financier du projet et la garantie de prêt du présent programme est nécessaire au financement de celui-ci;
- le projet consiste en la création de logements qui seront adjacents au bâtiment existant ou situés dans une partie non résidentielle et il offre, selon la Société, une garantie pécuniaire suffisante.

5. DEMANDE D'AIDE FINANCIÈRE

5.1 Processus de dépôt d'une demande d'aide financière

Le dépôt des demandes d'aide financière se fait en continu.

¹ Les projets visant les personnes victimes de violence familiale sont exemptés de cette exigence.

² Les Projets qui ne peuvent être reliés au réseau électrique principal d'Hydro-Québec sont exemptés de cette exigence. Ils sont notamment situés aux Îles-de-la-Madeleine et dans le Nord-du-Québec.

5.2 Formulaire de demande d'aide financière et documents exigés

Pour soumettre une demande d'aide financière, un demandeur doit remplir et transmettre à la Société le formulaire de demande prescrit accompagné de tous les documents exigés :

- le statut de constitution du demandeur ou ses lettres patentes;
- une résolution des administrateurs du demandeur autorisant son représentant à déposer une demande d'aide financière et à signer les documents relatifs à cette demande, le cas échéant;
- un budget des coûts de réalisation du projet;
- un historique de l'expérience et de l'expertise du demandeur en gestion immobilière et de ses administrateurs, le cas échéant;
- les états financiers et les rapports annuels des deux dernières années;
- l'état des prévisions budgétaires pour les cinq prochaines années;
- une copie des lettres d'intention ou d'engagement de tous les partenaires financiers, autres que la Société, impliqués dans le projet, le cas échéant;
- l'évaluation et l'inspection de l'état du bâtiment lors d'un achat-rénovation, le cas échéant;
- l'évaluation environnementale et les études géotechniques du terrain, si requises et disponibles.

La Société se réserve le droit de demander toutes informations ou tous autres documents supplémentaires dont elle a besoin pour analyser adéquatement une demande d'aide financière. Elle peut également surseoir à l'étude de la demande d'aide financière jusqu'à ce que le demandeur lui ait fourni ces renseignements ou pièces justificatives.

5.3 Analyse des demandes d'aide financière

Les demandes d'aide financière sont analysées selon les critères suivants :

- la viabilité du montage financier du projet (budgets de réalisation et d'exploitation);
- la qualité du projet (évaluation des exigences techniques obligatoires du Programme et évaluation des aspects dépassant ses exigences, localisation du projet);

—la nécessité de recourir à une garantie de prêt;

—l'expérience et l'expertise du demandeur dans la réalisation et la gestion de projets immobiliers ainsi que sa capacité financière à réaliser le projet;

—l'historique financier du demandeur.

Tout demandeur est informé par écrit de la décision de la Société au plus tard 45 jours ouvrables suivant la réception de sa demande de financement à la Société. Le demandeur dont le projet est admissible et sélectionné reçoit une lettre d'intention confirmant la sélection de sa demande. Cette lettre précisera au demandeur les renseignements à transmettre pour permettre à la Société de finaliser l'évaluation du projet afin de s'assurer du respect des exigences du Programme. Ce n'est que lorsque cette évaluation aura été complétée que le demandeur recevra une lettre d'acceptation finale du projet confirmant l'aide financière dont il peut se prévaloir s'il s'engage à respecter les conditions prévues dans une convention d'aide financière à conclure avec la Société ainsi que les conditions du Programme.

Le demandeur dont le Projet n'est pas sélectionné reçoit une lettre de refus de la Société.

6. AIDE FINANCIÈRE

6.1 Forme de l'aide financière

L'aide financière offerte par la Société prend la forme d'une garantie de remboursement d'un maximum de 100 % du solde d'un prêt hypothécaire consenti par un prêteur agréé au demandeur pour la réalisation d'un projet, en cas de défaut de celui-ci.

Les conditions relatives au financement octroyé par le prêteur agréé au demandeur et à la garantie de prêt de la Société sont prévues dans des ententes qui seront conclues entre la Société et le prêteur agréé, selon des modalités à être établies en collaboration avec le ministère des Finances.

Les conditions de l'aide financière sont les suivantes :

—la garantie de prêt couvre un financement de développement, un financement intérimaire et un financement à long terme :

– Financement de développement :

–le financement de développement permet au demandeur de financer les coûts admissibles liés à l'élaboration du projet. Il commence après la signature de la convention d'aide financière avec la Société;

– ce prêt peut atteindre un montant maximal de 500 000\$ pour couvrir la réalisation des différentes études et analyses nécessaires à la préparation du projet ainsi que pour la préparation des esquisses et du devis de l'architecte. S'il y a achat d'un immeuble, un montant allant jusqu'à 80% de la juste valeur marchande de celui-ci peut s'ajouter. La juste valeur marchande doit être établie par un évaluateur agréé. De plus, le terrain doit être propice à la construction.

Par ailleurs, si le projet est un projet de démonstration ou un projet visant l'intégration de mesures environnementales et faisant l'objet de subventions additionnelles dans le cadre du PHAQ pour la réalisation de celles-ci, un montant allant jusqu'à 50% des honoraires professionnels liés à la conception du projet peut s'ajouter, pour un montant maximal allant jusqu'à 15 % du coût total du projet, sur présentation de pièces justificatives;

–la garantie de prêt est d'une durée maximale de 24 mois. Cette période pourra faire l'objet d'une prolongation d'un maximum de 24 mois, soit en raison de l'envergure ou de la complexité du projet ou d'une autre cause extérieure à celui-ci entraînant des délais de réalisation, et ce, pourvu qu'elle soit préalablement autorisée par la Société;

– Financement intérimaire :

–le financement intérimaire permet au demandeur de financer les coûts admissibles durant la réalisation du projet jusqu'à ce que les travaux soient terminés et le financement de développement est intégré à celui-ci. Il commence à la suite de la mise à jour de la demande d'aide financière du demandeur suivant la réalisation des différentes études et analyses nécessaires à l'élaboration du projet et du devis technique de l'architecte;

–le financement intérimaire ne peut dépasser 100 % du coût total du projet;

–la garantie de prêt est d'une durée maximale de 24 mois. Cette période pourra faire l'objet d'une prolongation d'un maximum de 24 mois, soit en raison de l'envergure ou de la complexité du projet ou d'une autre cause extérieure à celui-ci entraînant des délais de réalisation, et ce, pourvu qu'elle soit préalablement autorisée par la Société;

– Financement à long terme :

–le financement à long terme commence à partir de la date de conversion et met fin au financement intérimaire, qui est intégré à celui-ci;

- le montant du financement à long terme ne peut pas dépasser le montant du financement intérimaire du projet;

- la durée de l'amortissement du prêt ne peut dépasser la durée de l'engagement dans le PHAQ;

- la garantie de prêt est d'une durée équivalente à la période d'amortissement du financement à long terme auprès du prêteur agréé.

— une Prime de risque est exigée par la Société dès le financement de développement. Le montant de cette prime est établi par un actuaire mandaté par la Société. Le montant est révisé à chaque renouvellement du prêt;

— une hypothèque immobilière affectant le projet doit être conclue en faveur du prêteur agréé. Elle doit être d'un montant équivalent au prêt hypothécaire consenti par ce prêteur et pour la durée équivalente à la période d'amortissement du financement à long terme. Celle-ci est de premier ou de deuxième rang, selon le cas;

— une hypothèque immobilière affectant le projet doit être conclue en faveur de la Société afin de garantir le respect des obligations contenues dans la Convention d'aide financière. Elle doit être d'un montant équivalent au montant du prêt hypothécaire consenti par le prêteur agréé. Elle doit être d'une durée équivalente à la convention d'aide financière. Elle est de deuxième ou troisième rang, selon le cas.

6.2 Admissibilité des coûts à être couvert par la garantie de prêt de la Société

6.2.1 Coûts admissibles

Seuls les coûts directement liés à la réalisation du projet sont admissibles à être couvert par la garantie de prêt de la Société, soit :

— les coûts liés à l'acquisition de l'immeuble et les frais connexes ou les coûts liés à l'actualisation de la rente emphytéotique jusqu'à un maximum de la valeur de l'immeuble;

— les dépenses liées au développement de la partie résidentielle et de la partie non résidentielle du projet lorsque celle-ci est un espace commercial exigé en vertu des règles d'urbanisme de la municipalité dans laquelle le projet est réalisé et qu'elle est réservée aux activités du demandeur;

— les intérêts sur le financement de développement et sur le financement intérimaire de la partie résidentielle du projet et de la partie non résidentielle du projet lorsque celle-ci est un espace commercial exigé en vertu des règles d'urbanisme de la municipalité dans laquelle le projet est réalisé et qu'elle est réservée aux activités du demandeur;

— les coûts de réalisation liés à la partie résidentielle d'un projet, soit les coûts des travaux et les frais connexes liés à ceux-ci ainsi que les dépenses liées à l'aménagement standard du terrain;

— l'acquisition de mobilier standard pour les espaces communs de la partie résidentielle du projet;

— les coûts liés à la partie non résidentielle du projet, soit les coûts des travaux et les frais connexes liés à ceux-ci, lorsque celle-ci est un espace commercial exigé en vertu des règles d'urbanisme de la municipalité dans laquelle le projet est réalisé et qu'elle est réservée aux activités du demandeur, et ce, jusqu'à un maximum de 30% du coût total du projet.

L'usage de la partie non résidentielle devra être réservé aux activités du demandeur ou encore à la réalisation d'activités dont pourraient bénéficier les locataires de l'immeuble, tel qu'un dépanneur, une épicerie, un salon de coiffure, un service de garde ou une pharmacie. Tout autre type de commerce devra être approuvé préalablement par la Société. Le cas échéant, elle doit en informer le Secrétariat du Conseil du trésor.

6.2.2 Coûts non admissibles à une garantie de prêt

Les coûts suivants ne sont pas admissibles à être couvert par la garantie de prêt de la Société :

— les dépenses liées à l'acquisition de vaisselle, d'ustensiles, d'accessoires de cuisine et de literie, de produits de conciergerie et d'entretien;

— les coûts de travaux liés à l'adaptation d'un logement;

— les dépenses liées à la décontamination du terrain et du bâtiment;

— les coûts des travaux permettant d'amener les services d'aqueduc et d'égout jusqu'au terrain.

6.3 Taux d'aide dans le cadre du Programme

L'aide financière maximale octroyée par la Société dans le cadre du Programme pour un projet ne peut dépasser 50% du coût total du projet, à l'exception du financement intérimaire qui pourrait atteindre 100% des coûts engagés à cette étape.

Aux fins du calcul du taux d'aide, le montant garanti des prêts est comptabilisé à 100%.

Afin de ne pas dépasser le taux d'aide autorisé dans le cadre du Programme, la Société peut réduire le montant de l'aide financière offerte dans le cadre du Programme.

6.4 Cumul des aides financières publiques

Le taux de cumul des aides financières publiques versées pour la réalisation d'un projet ne peut dépasser 80% du coût total du projet. Uniquement dans le cas où la garantie de prêt ferait dépasser ce seuil, il peut être majoré d'un taux représentant le taux d'aide dans le cadre du Programme jusqu'à un maximum de 100% du coût total du projet.

Aux fins du calcul du cumul des aides financières publiques, le montant des prêts et le montant garanti des prêts sont comptabilisés à 100%.

7. MODALITÉS DE CONTRÔLE ET DE REDDITION DE COMPTES

7.1 Convention d'aide financière

Tous les projets doivent faire l'objet d'une convention d'aide financière entre la Société et le demandeur. Celle-ci doit être conclue suivant l'acceptation finale du projet par la Société.

Cette convention précise les conditions d'octroi de l'aide financière et les obligations des parties. Elle doit prévoir notamment :

- les engagements des parties et les conditions relatives à l'aide financière octroyée, y compris les modalités de transmission par le bénéficiaire de l'ensemble des données nécessaires à l'appréciation des résultats du programme, notamment des renseignements nécessaires à la mesure des indicateurs de résultats prévus à la section 8 et dans le cadre de suivi et d'évaluation préliminaire du programme;

- les cas de défaut du demandeur et les recours de la Société;

- l'obligation que le demandeur hypothèque l'immeuble du projet en faveur de la Société;

- l'obligation d'être membre d'une fédération, d'un regroupement ou d'une association nationale en habitation, comme prévu à l'article 68.15 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec;

- l'interdiction de faire affaire avec des entrepreneurs inscrits au RENA;

- l'obligation, pour les offices d'habitation, de respecter les modes de sollicitation en fonction des seuils établis par les articles 573 à 573.3.4 de la Loi sur les cités et villes (chapitre C-19);

- l'obligation de détenir une protection d'assurance couvrant la reconstruction du bâtiment, la perte de revenu de loyer en cas de réclamation, les bris de machines, la responsabilité civile générale, les protections pour inondations et pour refoulement d'égout et une assurance chantier;

- le droit, pour la Société d'inspecter le projet durant sa construction et son exploitation et d'exiger un rapport de suivi des actions entreprises pour corriger les problèmes relevés lors de l'inspection;

- l'obligation de respecter ses engagements dans le cadre du PHAQ;

- l'obligation de se conformer en tous points au cadre normatif du Programme.

7.2 Autres exigences

En fonction du taux d'aide de la Société accordé au projet dans le cadre du Programme et du PHAQ, le demandeur devra également répondre aux exigences de contrôle et reddition de comptes indiquées au tableau suivant :

Tableau 1 – Exigences de contrôle et reddition de comptes selon le taux d'aide cumulé de la Société dans le cadre du Programme et du PHAQ

Taux d'aide cumulé de la Société dans le cadre du Programme et du PHAQ	Contrôle et reddition de comptes exigés
	— Dans les trois mois suivant la fin de l'année financière du demandeur, transmettre à la Société un état financier annuel audité selon la forme exigée par la Société;
50 % ou moins	— Transmettre à la Société les données sur la santé financière des projets, soit l'état de leur fonds de réserve et leur viabilité financière;
	— Transmettre à la Société les données servant à sa reddition de comptes sur le Programme et à son évaluation de celui-ci.
	— Répondre aux exigences du taux d'aide inférieur (50 % ou moins);
— plus de 50 %	— Réaliser un bilan de santé de l'immeuble tous les cinq ans et le transmettre à la Société;
	— Produire une planification quinquennale des travaux d'entretien et de préservation de l'immeuble et la transmettre à la Société avec un état de réalisation annuel des travaux liés à cette planification.

À la demande de la Société, le demandeur devra fournir tout autre document et tout renseignement que cette dernière peut exiger en rapport avec la contribution financière à la réalisation du projet.

8. SUIVI ET ÉVALUATION DU PROGRAMME

La Société transmet une évaluation de mise en œuvre du Programme au Secrétariat du Conseil du trésor au plus tard le 30 mai 2025, selon une forme et des modalités à convenir au préalable.

La Société rendra compte du Programme à l'aide des indicateurs inscrits au cadre de suivi et d'évaluation préliminaire et des indicateurs suivants :

- le nombre et la typologie des logements réalisés
- la santé financière des organismes, soit l'état de leur fond de réserve et leur viabilité financière.

9. DURÉE DU PROGRAMME

Le programme entre en vigueur à la date de son autorisation par le gouvernement et se termine au plus tard le 31 octobre 2025.

78275

Gouvernement du Québec

Décret 1541-2022, 17 août 2022

CONCERNANT l'octroi d'une subvention d'un montant maximal de 175 000 000 \$ au Fonds de solidarité des travailleurs du Québec (F.T.Q.), au cours des exercices financiers 2022-2023 et 2023-2024, afin de bonifier l'offre de logements abordables de 1 000 nouvelles unités dans un horizon de trois ans

ATTENDU QUE le Fonds de solidarité des travailleurs du Québec (F.T.Q.) rend disponible un montant de 75 000 000 \$ à titre d'apport de fonds à Fonds capital pour toit S.E.C., une société en commandite qui veillera à la réalisation de projets d'acquisition, de construction ou de rénovation de 1 000 nouveaux logements abordables, répartis dans les régions du Québec, dans un horizon de trois ans;

ATTENDU QUE, en vertu des paragraphes 4^o et 5^o de l'article 7.0.1 de la Loi sur le ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire (chapitre M-22.1), en tant que responsable de l'habitation, les fonctions et pouvoirs de la ministre consistent plus particulièrement à favoriser le développement et la mise en œuvre de programmes de construction, d'acqui-

sition, d'aménagement, de restauration et d'administration d'habitations et à stimuler le développement et la concertation des initiatives publiques et privées en matière d'habitation;

ATTENDU QU'il y a lieu d'autoriser la ministre des Affaires municipales et de l'Habitation à octroyer une subvention d'un montant maximal de 175 000 000 \$ au Fonds de solidarité des travailleurs du Québec (F.T.Q.), soit un montant maximal de 100 000 000 \$ au cours de l'exercice financier 2022-2023 et de 75 000 000 \$ au cours de l'exercice financier 2023-2024, afin de bonifier l'offre de logements abordables de 1 000 nouvelles unités dans un horizon de trois ans;

ATTENDU QUE les conditions et les modalités d'octroi de cette subvention seront prévues dans une entente à intervenir entre la ministre des Affaires municipales et de l'Habitation, le Fonds de solidarité des travailleurs du Québec (F.T.Q.) et Fonds capital pour toit S.E.C., laquelle sera substantiellement conforme au projet d'entente joint à la recommandation ministérielle du présent décret;

ATTENDU QU'en vertu du paragraphe *a* de l'article 3 du Règlement sur la promesse et l'octroi de subventions (chapitre A-6.01, r. 6) tout octroi et toute promesse de subvention doivent être soumis à l'approbation préalable du gouvernement, sur recommandation du Conseil du trésor, lorsque le montant de cet octroi ou de cette promesse est égal ou supérieur à 1 000 000 \$;

IL EST ORDONNÉ, en conséquence, sur la recommandation de la ministre des Affaires municipales et de l'Habitation :

QUE la ministre des Affaires municipales et de l'Habitation soit autorisée à octroyer une subvention d'un montant maximal de 175 000 000 \$ au Fonds de solidarité des travailleurs du Québec (F.T.Q.), au cours des exercices financiers 2022-2023 et 2023-2024, soit un montant maximal de 100 000 000 \$ au cours de l'exercice financier 2022-2023 et de 75 000 000 \$ au cours de l'exercice financier 2023-2024, afin de bonifier l'offre de logements abordables de 1 000 nouvelles unités dans un horizon de trois ans;

QUE les conditions et les modalités d'octroi de cette subvention soient prévues dans une entente à intervenir entre la ministre des Affaires municipales et de l'Habitation, le Fonds de solidarité des travailleurs du Québec et la Fonds capital pour toit S.E.C., laquelle sera substantiellement conforme au projet d'entente joint à la recommandation ministérielle du présent décret.

Le greffier du Conseil exécutif,
YVES OUELLET

78276