

**ENTENTE DE CONTRIBUTION FINANCIÈRE
POUR LA RÉALISATION DE LOGEMENTS ABORDABLES**

ENTRE : **SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC**, organisme public constitué en vertu de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec* (RLRQ, chapitre S-8), dont le siège est situé à l'édifice Marie-Guyart, 1054, rue Louis-Alexandre-Taschereau, aile Jacques-Parizeau, Ville de Québec, province de Québec, G1R 5E7, ici représentée par Claude Foster, ing. président-directeur général, se déclarant dûment autorisé aux termes de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec*.

ci-après désignée la « **Société** »,

ET : **MISSION UNITAÎNÉS**, personne morale sans but lucratif, constituée en vertu de la Loi canadienne sur les organisations à but non lucratif, ayant son siège au MZ400-1000, rue de la Gauchetière Ouest, Montréal, (Québec), H3B 0A2, représentée par Caroline Sauriol, ing., présidente-directrice générale dûment autorisé en vertu d'une résolution de son conseil d'administration en date du 13 février 2024, laquelle demeure annexée aux présentes;

ci-après désignée « **Organisme** »,

FÉDÉRATION DES CAISSES DESJARDINS DU QUÉBEC, ayant son siège au 1 complexe Desjardins, case postale 7, succursale Desjardins, Montréal (Québec) H5B 1B2, représentée par Jean-Yves Bourgeois, premier vice-président, Services aux entreprises, se déclarant autorisé à agir aux fins des présentes en vertu de la résolution du 7 juin 2022 de son conseil d'administration;

ci-après désignée « **Desjardins** »,

ci-après collectivement désignées les « **Parties** »

ATTENDU QUE l'article 3 de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec* (RLRQ, chapitre S-8) prévoit notamment que la Société a pour objets de stimuler le développement et la concertation des initiatives publiques et privées en matière d'habitation ainsi que de mettre à la disposition des citoyens du Québec des logements à loyer modique ou à loyer modeste;

ATTENDU QUE la Société souhaite favoriser la construction de logements abordables, tels que définis ci-après, dans toutes les régions du Québec;

ATTENDU QUE l'Organisme souhaite collaborer avec la Société en vue de réaliser au moins 1 000 nouveaux logements abordables destinés à des ménages constitués de personnes âgées autonomes à revenus faibles ou modestes, répartis dans plusieurs régions du Québec qui seront disponibles pour occupation le 31 mars 2026;

ATTENDU QUE, conformément au décret numéro 239-2024 du 7 février 2024, la Société a été autorisée à octroyer un maximum de 235 000 000 \$ à Mission Unitaînés, le tout selon les conditions prévues à la présente entente de contribution financière pour la réalisation d'un minimum de 1 000 logements abordables;

ATTENDU QUE le deuxième alinéa de l'article 89.1 de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec* prévoit que la Société peut conclure une entente avec toute personne ou organisme;

ATTENDU QUE l'Organisme utilisera la contribution accordée par la Société afin de réaliser des projets de logements abordables selon les règles prévues à la présente entente;

ATTENDU QUE les Parties désirent, dans le cadre de cette entente, prévoir les termes et les conditions qui se rattachent à l'utilisation et à la gestion de cette contribution.

EN CONSÉQUENCE, LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :

1. INTERPRÉTATION

- 1.1. **Préambule.** Le préambule fait partie intégrante de l'entente et les Parties confirment la véracité des faits qui y sont relatés.
- 1.2. **Définitions.** Aux fins de l'entente, à moins d'incompatibilité avec le contexte, les définitions suivantes s'appliquent ;
 - 1.2.1. « **contribution** » : le montant maximal de 235 000 000 \$ octroyé par la Société à l'Organisme conformément à l'entente, compris dans son ensemble ou compris comme une partie de cette contribution selon le sens de la clause particulière de l'entente dans laquelle ce terme est employé;
 - 1.2.2. « **coûts de réalisation** » : l'ensemble des coûts afférents à la conception et à la construction de chaque projet de logements abordables, incluant, mais sans s'y limiter, les frais de parc, les coûts des permis, à l'exclusion du prix d'acquisition de terrain, de démolition, de décontamination et toute bonification des projets de logements abordables qui pourraient être payés par une municipalité ou un philanthrope;
 - 1.2.3. « **entité** » : organisme à but non lucratif, office d'habitation, société municipale d'habitation, municipalité, organisme municipal ou toute autre entité à but non lucratif ayant comme objet la fourniture de logements sociaux et/ou communautaires et/ou abordables;
 - 1.2.4. « **logement(s) abordable(s)** » : logement dont le loyer sans service d'électricité, d'internet et de câblodistribution vise à respecter un ratio de 80 % du loyer maximum de la grille du Programme d'habitation abordable Québec reconnu par la Société lors des cinq premières années d'exploitation du projet. Le loyer fixé lors de la première année d'exploitation sert de loyer de référence (voir Annexe C) à partir duquel, pour les années suivantes, il peut être indexé annuellement selon les règles applicables en matière de fixation des loyers pourvu que le loyer maximum reconnu par la Société soit respecté. Pour les années subséquentes, le loyer peut être indexé selon les règles applicables en matière de fixation de loyer. Cette définition est tirée du cadre normatif du PHAQ, tel qu'adopté le 21 juin 2023 et mis à jour de temps à autre, étant entendu que la présente définition sera modifiée à chaque mise à jour du cadre normatif du PHAQ;
 - 1.2.5. « **mise en chantier** » : avis d'ouverture de chantier prévu à l'article 2.4.1 du Code de sécurité pour les travaux de construction (RLRQ, chapitre S-2.1, r.4);
 - 1.2.6. « **projet** » : projet de construction d'au moins 1 000 nouveaux logements abordables, répartis dans plusieurs régions du Québec, qui seront disponibles pour occupation le 31 mars 2026;
 - 1.2.7. « **projets de logements abordables** » : les dix (10) projets de construction de logements abordables présentés par l'Organisme et entrepris dans le cadre du projet, considérés dans leur ensemble;
 - 1.2.8. « **projet de logements abordables** » : signifie l'un ou l'autre des projets définis ci-haut;
 - 1.2.9. « **PHAQ** » : Programme d'habitation abordable Québec de la SHQ;

2. OBJET DE L'ENTENTE

- 2.1. L'entente prévoit les engagements, les droits et les obligations des Parties à l'occasion de l'octroi, par la Société à l'Organisme, de la contribution en contrepartie de laquelle l'Organisme et Desjardins remplissent les obligations qui leur incombent en vertu de l'entente.

3. ENGAGEMENTS DE LA SOCIÉTÉ

- 3.1. La Société verse à l'Organisme, dans un compte spécifique ☐ chez Desjardins (le « Compte »), sa contribution pour la réalisation du projet de la façon suivante :

art.
27, 23, 24

- 3.1.1. la Société effectue un premier versement de 140 000 000 \$ à la suite de la signature de l'entente au cours de l'exercice financier gouvernemental 2023-2024;
- 3.1.2. la Société effectue le ou vers le 1^{er} avril 2025, après réception de la confirmation prévue à la clause 5.4 des présentes, un second versement d'un montant maximum de 95 000 000 \$ lequel sera calculé au prorata du nombre de logements abordables alors prévus pour être disponibles pour occupation au plus tard le 31 mars 2026, étant entendu que l'Organisme s'engage à déployer tous les efforts commercialement raisonnables pour respecter l'échéance du 31 mars 2026. Ce calcul est basé sur un montant de 235 000 \$ par unité de logement.
- 3.1.3. les intérêts produits par la contribution pourront être utilisés par l'Organisme dans la mesure où ils serviront à assumer les coûts de réalisation, la rémunération de Desjardins et tout autre coût payable par l'Organisme et prévu dans la présente entente; tout surplus d'intérêt non utilisé à ces fins devant être remis à la Société;
- 3.2. La Société reconnaît avoir approuvé le montage financier du projet à être réalisé par l'Organisme ;
- 3.3. La Société fournit le montage financier du projet à Desjardins.
- 3.4. La Société communique à l'Organisme les renseignements requis, les autorisations, les approbations et les instructions nécessaires ou utiles de façon à permettre la réalisation du projet, lesquels sont décrits à l'Annexe D.
- 3.5. La Société communique à Desjardins les renseignements requis, les autorisations, les approbations et les instructions nécessaires ou utiles afin de permettre à Desjardins de verser la contribution sur les projets de logements abordables, conformément aux engagements prévus à la clause 4.

4. ENGAGEMENTS DE DESJARDINS

- 4.1. Desjardins s'engage, en contrepartie de la rémunération prévue à la clause 5.1, à :
- 4.1.1. recevoir la contribution au nom de l'Organisme dans le Compte;
- 4.1.2. à la demande de l'Organisme, effectuer et contrôler les déboursés dans les sept (7) jours ouvrables, en fonction de l'avancement des travaux complétés, tel que recommandé par une firme externe spécialisée en consultation de coûts mandatée par Desjardins et dont les coûts seront à la charge de l'Organisme. Desjardins devra procéder de la même manière et faire preuve des mêmes vigilance et diligence que lorsqu'il agit à titre de prêteur hypothécaire lors de construction d'immeubles;
- 4.1.3. déboursier les sommes provenant de la contribution uniquement après : i) la réception du rapport préliminaire sur l'évaluation des coûts du consultant en coûts, (ii) la publication de l'hypothèque mobilière en faveur de la Société sur le Compte et (iii) la publication du titre de propriété de l'Organisme et de l'hypothèque immobilière en faveur de la Société grevant l'immeuble du projet de logements abordables pour lequel il doit déboursier des sommes, sous réserve d'un montant de 4 000 000 \$ devant servir à assumer les frais d'élaboration des projets de logements abordables, qui pourra être déboursé avant la publication de l'hypothèque

immobilière, pourvu qu'une lettre d'offre d'acquisition de terrain par l'Organisme et une municipalité cédant le terrain soit conclue;

- 4.1.4. s'assurer de l'absence d'hypothèque légale et autres droits pouvant nuire aux droits de la Société avant tout déboursement. Les frais de notaire encourus pour ces vérifications seront à la charge de l'Organisme;
- 4.1.5. remettre à la Société toute contribution et intérêts non engagés (à l'exclusion des intérêts qui constitueront la rémunération de Desjardins prévue à l'article 5.1 qui n'aurait pas déjà été payée) de la façon prévue à la présente entente.

5. ENGAGEMENTS DE L'ORGANISME

- 5.1. L'Organisme s'engage à payer mensuellement à Desjardins, à titre de rémunération, ☐

☐ Cette rémunération est payable jusqu'à la réalisation complète des projets de logements abordables. Dans l'éventualité où l'Organisme n'est pas en mesure de compléter un ou des projets de logements abordables et qu'une portion de la contribution doit être remboursée à la Société, la rémunération mensuelle payable à Desjardins sera le montant le plus élevé entre 10 000 \$ et le montant qui aurait dû être payable. L'Organisme s'engage également à payer les frais de consultant en coûts et de notaire encourus sur chacun des projets de logements abordables.

art.
22, 23, 24

- 5.2. L'Organisme a la responsabilité de payer l'ensemble des entrepreneurs et fournisseurs des projets de logements abordables.
- 5.3. L'Organisme s'engage à fournir à la Société l'attestation de Revenu Québec obligatoire pour la conclusion de contrats avec l'État dès son obtention. Dans l'intervalle, il fournira la preuve du dépôt de sa demande.
- 5.4. L'Organisme utilise la contribution aux seules fins de réaliser des projets de logements abordables totalisant un minimum de 1 000 logements disponibles pour occupation le 31 mars 2026, conformément à la présente entente. Au premier trimestre de l'année financière 2025-2026, l'Organisme confirmera à la Société, le nombre de logements abordables qui seront disponibles pour occupation le 31 mars 2026. Si l'Organisme a des raisons de croire qu'il n'atteindra pas l'objectif de rendre disponibles pour occupation le nombre de logements abordables confirmé, il en avise la Société, au minimum six (6) mois avant l'écoulement dudit délai.
- 5.5. La Société n'est pas responsable des dépassements de coûts de réalisation, quelle qu'en soit la cause, notamment si ceux-ci sont dus à un changement dans leur portée, leur conception, leur délai de réalisation, les conditions du site où ils sont implantés, etc., étant entendu que l'Organisme a l'obligation de remplir les obligations auxquelles il souscrit suivant la présente entente sans que la Société ou tout autre ministère ou organisme du gouvernement du Québec n'ait à lui verser un quelconque montant supplémentaire pour cette réalisation. Tout dépassement de coûts de réalisation devra être assumé par l'Organisme avec ses fonds propres étant entendu qu'aucun emprunt ne devra être assumé par l'entité à qui sera cédé un projet de logements abordables.
- 5.6. L'Organisme a développé et transmis à la Société son modèle de financement du projet lequel inclut, selon les proportions que détermine l'Organisme dans le respect des paramètres prévus à la présente entente, les sources suivantes :
 - 5.6.1. l'apport de l'Organisme à verser tel qu'indiqué aux clauses 5.5 et 5.7 ;
 - 5.6.2. la contribution de la Société; et;
 - 5.6.3. la contribution du milieu.
- 5.7. L'Organisme contribue notamment au projet en rendant disponible un montant de 5 100 000 \$. Ce montant ne devra pas provenir, en tout ou en partie, d'un emprunt contracté par l'Organisme qui devrait par la suite être assumé par les

entités qui seront cessionnaires des projets de logements abordables comme prévu à la clause 5.14 de la présente entente. Ledit apport de l'Organisme sera distribué comme suit : allocation de 510 000 \$ à chacun des projets de logements abordables dont 10 000 \$ qui seront affectés au démarrage du projet de logements abordables et 500 000 \$ au fonds de réserve immobilière devant servir au maintien en état des immeubles de chaque projet de logements abordables. Ces apports devront être versés au plus tard à la signature de chacun des actes de cession à intervenir avec les entités.

5.8. Aucune autre somme que la contribution ne peut provenir d'un ministère ou d'un organisme du gouvernement du Québec, à l'exclusion des sommes provenant d'un programme visant l'amélioration des performances énergétiques.

5.9. L'Organisme devra grever d'hypothèques de premier rang en faveur de la Société :

5.9.1. l'universalité des biens immeubles relatifs à la présente entente pour un montant équivalent à 110 % de la contribution, et ce, dès l'acquisition d'un premier immeuble destiné à la réalisation d'un projet de logements abordables. Il devra aviser la Société dès l'acquisition subséquente d'un autre immeuble;

5.9.2. le Compte pour un montant équivalent à 110 % de la contribution, dès l'ouverture de celui-ci.

5.10. L'Organisme respecte les conditions prévues aux documents d'autorisation et d'approbation relatifs à la présente entente ainsi que les instructions et conditions de réalisation minimales transmises par la Société ou tout mandataire qu'elle pourra désigner pour la représenter pour l'application de la présente entente et présentées à l'Annexe D;

5.11. L'Organisme s'engage à réaliser des projets de logements abordables de qualité qui seront conformes à l'Annexe D. À cet égard, il devra fournir à la Société, dans un délai de 20 jours suivant la signature de la présente entente, des plans, devis et cahiers des charges réalisés par un architecte membre de l'Ordre des architectes ainsi que par des ingénieurs membres de l'Ordre des ingénieurs du Québec. Les plans finaux devront également être remis à la Société.

5.12. L'Organisme doit viser à répartir les projets de logements abordables dans plusieurs régions du Québec. Pour choisir les sites, l'Organisme doit tenir compte des besoins sociaux démographiques, de l'intérêt et de la capacité d'agir démontrés par les municipalités. La qualité des terrains offerts par les municipalités en termes de localisation pour les futurs locataires des projets de logements abordables de même que la nature des sols, leurs dimensions et leur typologie sont également des éléments qui doivent guider le choix des sites par l'Organisme. Tout terrain utilisé par l'Organisme pour la réalisation des projets de logements abordables devra respecter les normes établies par le ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs. L'Organisme soumettra les sites identifiés à la Société pour approbation, laquelle ne pourra les refuser sans motifs sérieux.

5.13. L'Organisme s'assure que le montage financier d'un projet de logements abordables permettra à celui-ci de ne pas être déficitaire pendant une période minimale de 35 ans. L'Organisme transmettra à la Société le montage financier confirmant la viabilité financière de chaque projet de logements abordables au moment de la détermination des loyers suivant l'approbation par l'entité du budget d'exploitation du projet de logements abordables qui lui sera cédé.

5.14. Dans les 35 jours suivant l'émission du certificat d'achèvement substantiel de l'ouvrage, l'Organisme cèdera, en contrepartie d'un montant de 10 000 \$, le projet de logements abordables à une entité.

Le choix de l'entité cessionnaire devra recevoir l'approbation de la Société qui ne pourra la retenir ni la refuser sans motifs sérieux. La Société basera sa décision sur les critères énoncés à l'Annexe A.

L'acte de cession devra notamment prévoir ce qui suit :

- la vocation résidentielle sera maintenue pendant une période minimale de 35 ans;
- le caractère abordable des logements, tel que prévu à la clause 5.16, sera maintenu pendant une période minimale de 35 ans;
- les logements seront maintenus dans un bon état d'habitabilité et que les espaces non résidentiels ainsi que toute composante de l'immeuble seront maintenus en bon état;
- l'immeuble sera libre de toute charge ou hypothèque à l'exception de l'hypothèque prévue à la clause 5.9 qui sera conservée pour garantir le respect des conditions;
- l'entité ne sera responsable et n'assumera aucun prêt ou dette relativement au projet de logements abordables;
- toute cession à une municipalité devra prévoir une pénalité monétaire à être payée par la municipalité équivalant à la valeur de remplacement du projet de logements abordables cédé, le cas échéant;
- toute cession de l'immeuble par l'entité devra être approuvée par la Société qui pourra imposer des conditions à la cession.

La Société se réserve le droit d'imposer un modèle d'acte de cession et devra autoriser ladite cession.

L'acte de cession devra être précédé de la signature d'une convention d'exploitation entre la Société et l'entité.

- 5.15. L'Organisme permettra à chacune des entités de procéder, avant la signature de l'acte de cession, aux démarches de location des logements abordables du projet de logements abordables qui lui sera cédé, afin que dès la signature de l'acte de cession, les logements puissent être occupés par la clientèle visée par le projet de logements abordables. L'Organisme s'engage à signer tout document nécessaire pour permettre à l'entité désignée d'exercer ce droit. L'Organisme s'engage à convenir avec l'entité d'une date d'entrée en vigueur des baux signés par cette dernière qui devra correspondre à une date de cession ne précédant pas 10 jours de l'entrée en vigueur des baux.
- 5.16. L'Organisme s'engage à exiger de l'entité que les baux de logements conclus dans le cadre des projets de logements abordables prévoient des loyers mensuels maximums sans service d'électricité, d'internet et de câblodistribution qui correspondent à 80 % de la grille des loyers cibles établie par la SHQ dans le cadre du PHAQ, laquelle est mise à jour annuellement par la SHQ.
- 5.17. De plus, l'Organisme devra informer l'entité qu'elle devra s'assurer que les revenus maximums des ménages qui occuperont les logements abordables construits dans le cadre d'un projet de logements abordables, au moment de la signature du bail, soient égaux ou moindres que ceux prévus à la grille établie par la SHQ dans le PHAQ, laquelle grille sera également mise à jour annuellement par la SHQ.
- 5.18. L'Organisme remet à la Société, dans les trente (30) jours suivant le parachèvement du dernier projet de logements abordables réalisé en vertu de la présente entente, toute part de la contribution non engagée pour la réalisation du projet ainsi que les intérêts générés par la contribution qui n'auront pas été engagés.
- 5.19. À l'exclusion des cas d'abandon prévus à la clause 13.3, advenant le cas où l'Organisme réalisait moins de 1 000 logements abordables, il remettra à la Société la quote-part de la contribution et des intérêts générés représentant le nombre de logements non réalisés, calculé sur la base de 235 000 \$ par logement, et ce, dans les trente (30) jours suivant le parachèvement du dernier projet de logements abordables.

6. MÉCANISME DE SUIVI DES PROJETS

- 6.1. Les Parties conviennent de la tenue de rencontres à Montréal ou à Québec ou par visioconférence, au minimum trimestrielles, portant sur le suivi de la réalisation des projets de logements abordables. L'Organisme s'engage à convoquer et à animer ces rencontres.
- 6.2. Lors de ces rencontres, les Parties conviennent du format suivant lequel l'Organisme présente notamment, le rapport de l'état des mises en chantier, de l'utilisation de la contribution, des éventuels dépassements de coûts, des dates de livraison des projets de logements abordables et des moyens mis en œuvre pour la réalisation ainsi que la rentabilité des projets de logements abordables lors de leur exploitation.
- 6.3. Ces rencontres constituent le premier lieu d'échange d'information entre les Parties.
- 6.4. Ces rencontres seront tenues à partir de la signature de la présente entente jusqu'à ce que le dernier projet de logements abordables soit cédé à une entité et que l'Organisme ait remis sa reddition de compte finale à la Société.

7. INFORMATION, TENUE DE REGISTRES ET REDDITION DE COMPTES

- 7.1. L'Organisme et Desjardins tiennent des comptes et des registres appropriés, précis, exacts et à jour à l'égard des coûts du projet et de l'utilisation de la contribution selon la forme et le contenu exigés par la Société.
- 7.2. L'Organisme conserve les originaux des documents liés à la contribution, dont les contrats, les pièces justificatives, les factures, les preuves de paiement, les registres, pour une période d'au moins six (6) ans en plus de l'année en cours suivant la date de parachèvement du dernier projet de logements abordables. Si l'Organisme n'a pas la garde directe de ces documents, il s'assure auprès de celui qui détient ceux-ci qu'ils sont conservés suivant la présente clause et que la Société peut y avoir accès suivant la clause 7.3.
- 7.3. La Société peut poser des questions à l'Organisme ou à Desjardins sur l'utilisation de la contribution et l'Organisme ou Desjardins s'engagent à y répondre promptement et à fournir à la Société les informations demandées par cette dernière. Si la Société n'est pas satisfaite des réponses et des informations fournies, elle peut faire vérifier l'utilisation que fait l'Organisme ou Desjardins de la contribution. L'Organisme et Desjardins permettent alors, sur préavis raisonnable, aux représentants du gouvernement du Québec, dans le cadre des fonctions qu'il exerce ou des mandats qui lui sont confiés, comme il le juge utile aux fins de vérification et de suivi, d'examiner les documents conservés par l'Organisme et Desjardins suivant la présente section, aux heures d'affaires de l'Organisme et de Desjardins et dans ses locaux.
- 7.4. L'Organisme et Desjardins communiquent à la Société ou aux représentants du gouvernement du Québec, dans le cadre des fonctions qu'il exerce ou des mandats qui lui sont confiés, tout document ou tout renseignement pertinent relatif à l'application de l'entente qui lui est demandé.
- 7.5. La Société ou une tierce partie représentante peut effectuer, après en avoir convenu avec l'Organisme ou Desjardins, dans un délai minimum de 48 heures, des visites sur place afin de s'assurer du respect des modalités et des conditions prévues à la présente entente.
- 7.6. L'Organisme informe la Société, sans délai, si elle est visée, à quelque titre que ce soit, par toute procédure judiciaire ainsi que par une mise en demeure, qui pourrait nuire à la réalisation du projet.

8. RESPONSABILITÉ

- 8.1. L'Organisme s'engage à assumer seule toute responsabilité légale à l'égard des tiers et à assumer seule la responsabilité de toute action, réclamation ou demande que peut occasionner l'exécution de l'objet de la présente entente et à tenir indemne et à prendre fait et cause pour la Société, ses mandataires, ses représentants, advenant toute réclamation pouvant découler de la réalisation de l'objet de la présente entente.

L'Organisme sera responsable de tout dommage causé par lui-même, ses employés, agents, représentants ou sous-traitants dans le cours ou à l'occasion de l'exécution de l'objet de la présente entente, y compris le dommage résultant d'un manquement à un engagement pris en vertu de la présente entente.

L'Organisme s'engage à indemniser, à protéger et à prendre fait et cause pour la Société, ses mandataires et ses représentants contre tous recours, réclamations, toutes demandes, poursuites, et autres procédures, prises par toute personne en raison de dommages ainsi causés.

- 8.2. L'Organisme s'engage à informer la Société et Desjardins dans les meilleurs délais, de toute poursuite judiciaire relative à l'objet de la présente entente contre l'Organisme ou l'un de ses administrateurs.
- 8.3. L'Organisme dégage la Société, ses mandataires, ses administrateurs, officiers, employés, étudiants, stagiaires de toute responsabilité pour l'utilisation, l'application ou l'interprétation que la Société et ses mandataires font ou autorisent, des rapports produits en exécution de la présente entente.
- 8.4. La Société et l'Organisme conviennent que Desjardins n'est pas responsable du suivi des critères d'abordabilité prévus à la présente entente, ni de la viabilité économique des projets de logements abordables une fois la construction complétée. À cet égard, la Société et l'Organisme dégagent Desjardins, ses mandataires, ses administrateurs, officiers, employés, étudiants, stagiaires de toute responsabilité pouvant découler de tout manquement de l'Organisme prévu à la présente entente.
- 8.5. L'entente ne peut être interprétée comme habilitant l'Organisme ou Desjardins à agir à titre de mandataire du gouvernement du Québec, ou à conclure quelque contrat que ce soit en son nom. Les Parties conviennent expressément que la présente entente ne constitue pas un contrat de société au sens du *Code civil du Québec* et que la Société, l'Organisme et Desjardins, ne doivent pas être considérés comme des associés, des mandataires ou des représentants l'un de l'autre.

9. ÉTHIQUE ET CONFLIT D'INTÉRÊTS

- 9.1. Les Parties fournissent les meilleurs efforts afin d'assurer le respect de l'entente et d'éviter les situations de conflits d'intérêts réels ou apparents dans le cadre de son application.
- 9.2. Si une Partie constate un manquement à la clause précédente, elle en avise l'autre dans les meilleurs délais. Si un différend entre les Parties résulte de ce manquement, elles doivent alors, avant d'exercer tout recours, prendre les mesures raisonnables qui s'imposent pour tenter de le régler à l'amiable.
- 9.3. Sans limiter la généralité de la clause précédente, aucun membre de l'Assemblée nationale du Québec ou du Parlement du Canada ni aucun élu municipal ne peut être partie à un contrat, à une entente ou à une commission découlant de l'entente, ni en tirer un quelconque avantage.
- 9.4. Aucune personne assujettie au *Règlement sur l'éthique et la discipline de la fonction publique du Québec* (RLRQ, chapitre F-3.1.1, r. 3) ne peut tirer avantage de l'entente, à moins que cette personne ne se conforme aux dispositions applicables.

10. CESSION

- 10.1. Les droits et obligations prévus à l'entente ne peuvent être cédés, vendus ou transportés, en tout ou en partie, sans l'autorisation préalable de la Société, qui peut alors prévoir des conditions à cette fin.

11. COMMUNICATIONS EXTERNES

- 11.1. Toutes les communications relatives à cette entente mentionnent la contribution du gouvernement du Québec ainsi que les engagements de l'Organisme ou de Desjardins devront se faire conformément à l'Annexe B « Protocole de communication ».

11.2. Dans l'éventualité où l'application de la présente entente pose un risque de réputation pour Desjardins, il est entendu que Desjardins avisera l'Organisme et la Société et pourra se soustraire au Protocole de communication de l'Annexe B et convenir des communications qu'il juge pertinentes sans obtenir l'approbation préalable de l'Organisme et de la Société.

12. MODIFICATION

12.1. Toute modification de la présente entente doit être faite par écrit et signée par chacune des parties.

13. DÉFAUT

13.1. L'Organisme et Desjardins sont en défaut lorsqu'ils ne respectent pas l'un ou l'autre des engagements qui leur incombent en vertu de la présente entente, lorsqu'ils ne respectent pas les lois et les règlements applicables au Québec relativement à l'entente ou lorsqu'ils font une fausse déclaration ou qu'ils transmettent des informations inexacts à la Société dans le cadre de l'entente.

13.2. En cas de défaut de l'Organisme de respecter ses obligations prévues à la présente entente, la Société peut se prévaloir, séparément ou cumulativement, des recours suivants :

- a) exiger que l'Organisme remédie au défaut dans un délai raisonnable;
- b) exiger le remboursement de toute portion de la contribution engagée mais non décaissée dans la réalisation du projet de logements abordables auquel le défaut se rapporte et des intérêts perçus par l'Organisme sur une telle contribution;
- c) résilier la présente entente, étant ainsi libérée de tout versement qu'elle n'a pas effectué. Tout versement effectué par la Société et pour lequel aucun engagement n'a été pris par l'Organisme ainsi que tout versement pour lequel un engagement lié au défaut a été pris par l'Organisme deviennent alors exigibles et remboursables en entier;
- d) exercer tous recours personnels ou hypothécaires;
- e) prendre toute autre mesure appropriée dans les circonstances.

13.3. Sans restreindre la portée du paragraphe 13.2 précédent, en cas d'abandon d'un chantier pour une période continue de plus de 30 jours consécutifs, l'Organisme devra :

- a) rembourser à la Société toute portion de la contribution non décaissée dans la réalisation du projet de logement abordable abandonné, incluant les intérêts perçus sur la portion de la contribution engagée;
- b) céder sans contrepartie à la Société le projet de logements abordables dans l'état où il se trouve incluant les plans et devis, si elle l'exige;
- c) remettre à la Société, pour chaque projet de logements abordables abandonné, la somme de 500 000 \$ devant être attribuée au fonds de réserve immobilière devant servir au maintien en état des immeubles.

13.4. En cas de défaut de Desjardins de respecter ses obligations prévues à la présente entente, la Société peut :

- a) exiger que Desjardins remédie au défaut dans un délai raisonnable;
- b) prendre toute autre mesure appropriée dans les circonstances.

13.5. Lorsque la Société constate un défaut, elle avise l'Organisme ou Desjardins par écrit du ou des recours qu'elle entend utiliser et lui donne un délai d'au moins trente (30) jours pour remédier au défaut et, le cas échéant, se conformer à sa demande. L'avis de la Société prend effet à la date de sa réception par l'Organisme ou Desjardins et vaut une mise en demeure.

13.6. Le fait que la Société n'exerce pas ses recours en cas de défaut par l'Organisme ou Desjardins ne saurait être interprété comme une renonciation à ceux-ci.

14. RÈGLEMENT À L'AMIABLE DES DIFFÉRENDS

14.1. Si un différend survient dans le cours de l'exécution de la présente entente, les Parties s'engagent, avant d'exercer tout recours, à chercher une solution à l'amiable à ce différend et, si besoin est, à faire appel à un tiers, selon les modalités à convenir, pour les assister dans la recherche de cette solution.

15. INTÉRÊTS EXIGIBLES

15.1. Tout remboursement de la contribution à la suite d'un défaut, en tout ou en partie, porte intérêt au taux applicable à une créance de l'État exigible en vertu de l'article 28 de la *Loi sur l'administration fiscale* (RLRQ, chapitre A-6.002), et ce, au taux en vigueur à la date de son exigibilité.

16. NON-DIVULGATION ET CONFIDENTIALITÉ

16.1. Chaque partie est responsable d'assurer la confidentialité des renseignements qu'elle détient, à l'exception des éléments relatifs au projet déjà connus du public et ce, conformément aux dispositions législatives qui s'appliquent à elle, sous réserve du paragraphe suivant.

16.2. Les Parties consentent à ce que les renseignements concernant les projets relatifs à la présente entente et qui sont nécessaires à la réalisation desdits projets puissent être communiqués à toute autorité gouvernementale pouvant avoir à intervenir dans la réalisation des projets de logements abordables.

17. ÉLECTION DE DOMICILE

17.1 Les Parties élisent domicile en vue de l'exécution de l'entente ou de l'exercice des droits et recours qui en découlent dans le district judiciaire de Québec.

18. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

18.1. Cette entente constitue l'entente intégrale entre les Parties quant à son objet.

18.2. Chaque disposition de cette entente est divisible et une déclaration par un tribunal compétent qu'une disposition ou une partie de celle-ci est nulle ou non exécutoire n'aura pas d'effet sur la validité ou le caractère exécutoire de toute autre disposition de cette entente.

18.3. La présente entente est régie et interprétée selon les lois en vigueur au Québec.

19. DISPONIBILITÉ DES CRÉDITS

19.1. Suivant l'article 21 de la *Loi sur l'administration financière* (RLRQ, chapitre A-6.001), un engagement financier du gouvernement du Québec n'est valide que s'il existe, sur un crédit, un solde disponible suffisant pour imputer la dépense découlant de cet engagement dans l'année financière au cours de laquelle il est pris.

20. REPRÉSENTANTS DES PARTIES

20.1. Tout avis, toute instruction, toute demande ou tout document exigé en vertu de l'entente doit, pour être valide et lier les Parties, être donné par écrit et transmis par tout moyen permettant d'en prouver la réception à un moment précis aux coordonnées suivantes :

Pour la **Société** :

Monsieur David Roy

Direction de la réalisation des projets d'habitation

Édifice Marie-Guyart

1054, rue Louis-Alexandre-Taschereau

Aile Jacques-Parizeau, 3^e étage

Québec (Québec) G1R 5E7

Télécopieur : 418-643-4059

david.roy@shq.gouv.qc.ca

Pour l'Organisme :

Madame Caroline Sauriol, ing.
Présidente-directrice générale
Bureau MZ400 1000 De la Gauchetière Ouest
Montréal (Québec) H3B 0A2
514-442-6251
csauriol@missionunitaines.ca

Pour Desjardins :

Monsieur Yannick Laviolette
Direction principale Logement abordable
4545, avenue Pierre-De-Coubertin, 9^e étage
Montréal (Québec) H1V 0B2
yannick.laviolette@desjardins.com

20.2. Tout changement à la clause 17.1 et à la présente clause doit faire l'objet d'un avis écrit à l'autre Partie.

21. DURÉE DE L'ENTENTE

21.1. La présente entente débute à la date à laquelle toutes les Parties y auront apposé leur signature et se termine à la cession du dernier projet à une entité.

21.2. Les clauses de l'entente qui créent des obligations qui, par leur nature, vont au-delà de sa fin, quelle qu'en soit la cause, lui survivent jusqu'à ce que ces obligations soient accomplies.

22. INTERVENTION

Aux présentes intervient monsieur Luc Maurice, résidant au 1005-1225 boulevard Robert-Bourassa, Montréal (Québec), H3B 9A9 lequel a connaissance des présentes, notamment de l'apport financier que s'engage à faire l'Organisme aux clause 5.5 et 5.7 de cette entente.

Luc Maurice s'engage à verser pour et au nom de l'Organisme toutes les sommes que celui-ci s'est engagé à verser en vertu des clauses 5.5 et 5.7 comme s'il s'y était engagé personnellement advenant que l'Organisme ne les versât pas comme prévu aux présentes.

EN FOI DE QUOI, LES PARTIES ET L'INTERVENANTE RECONNAISSENT AVOIR LU L'ENTENTE, EN ACCEPTENT LES TERMES ET Y APOSENT LEUR SIGNATURE COMME SUIIT :

Société d'habitation du Québec

Mission Unitainés

À Québec, le 29 février 2024

Claude Foster

Signed with ConsignO Cloud (2024/02/29)
Vérifiez avec verifio.com ou Adobe Reader.



Par : Claude Foster, ing.

À Montréal, le 23 février 2024

Signé par Caroline Sauriol (23/02/2024)
Vérifiez avec verifio.com ou Adobe Reader.



Par : Caroline Sauriol, ing.

Fédération des caisses Desjardins
du Québec

Intervenant

À Montréal, le 28 février 2024

Jean-Yves Bourgeois

Signé avec ConsignO Cloud (28/02/2024)
Vérifiez avec verifio.com ou Adobe Reader.



Par : Jean-Yves Bourgeois

À Montréal, le 28 février 2024

Luc Maurice

Signé avec ConsignO Cloud (28/02/2024)
Vérifiez avec verifio.com ou Adobe Reader.



Luc Maurice

ANNEXE A

Critères d'admissibilité d'une entité cessionnaire par la Société

Un office d'habitation, une société municipale d'habitation, une municipalité, un organisme municipal ou toute autre entité à but non lucratif légalement constitué et immatriculé au registre des entreprises du Québec sont des entités admissibles à être cessionnaires des projets de logements abordables pourvu que les critères suivants soient respectés :

- Détenir une expérience suffisante dans l'exploitation de projets de logements abordables, sauf une municipalité;
- Être un organisme de bienfaisance ou un donataire reconnu pouvant remettre des reçus en vertu de l'article 149.1 de la *Loi sur les Impôts* et de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (L.R.C. (1985), ch. 1 (5e suppl.))
- Ne pas être inscrit au registre des entreprises non admissibles aux contrats publics (RENA);
- Ne pas être inscrit sur la liste des entreprises non conformes au processus de francisation de l'Office de la langue française ou du ministère de la Langue française;
- Transmettre à la Société une attestation valide de Revenu Québec;
- Ne pas avoir fait défaut, au cours des deux (2) années précédant l'acte de cession par Mission Unitaînés, de respecter ses obligations en lien avec l'octroi d'une aide financière antérieure par la Société, et ce, après avoir dûment été mis en demeure par celle-ci;
- Ne pas être 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);

ANNEXE B

PROTOCOLE DE COMMUNICATION

Pour toute question relative aux communications : communications@shq.gouv.qc.ca ou 418 643-4035, poste 31339

L'Organisme doit se conformer aux directives qui sont établies par la Société relativement à la visibilité qu'il donnera au Projet en respectant les exigences suivantes :

- La tenue de conférences de presse ou de cérémonies officielles doit se faire en collaboration avec les Parties.
- Aviser vingt (20) jours ouvrables à l'avance la Société, qui fera le lien avec la municipalité où le projet sera construit, de toute intention d'effectuer toute forme de communication : événement, conférence de presse, communiqué, site Web, médias sociaux, publicité, affichage, rapport de recherche, document d'information, etc. sous réserve d'événements imprévus nécessitant des communications publiques dans des délais courts, auquel cas l'Organisme et la Société verront à agir ensemble dans les meilleurs délais;
- Faire approuver les moyens de communication selon les exigences, les modalités et les délais d'approbation prévus par la Société, qui fera le lien avec la municipalité où le projet sera construit;
- Offrir à la Société et à tout(e) représentant(e) qu'elle désignera ainsi qu'à tout(e) représentant(e) de la municipalité où un projet de logements abordables sera construit la possibilité de participer aux activités de relations publiques et médiatiques;
- S'assurer que tous les sous-traitants engagés respectent les obligations en matière de communication et de normes de visibilité ainsi que la Charte de la langue française (RLRQ, chapitre C-11).

L'Organisme s'engage également à respecter les exigences décrites ci-dessous :

Multimédia

- Prendre des photos ou faire des vidéos qui montrent l'évolution du Projet à des moments clés (au moins cinq (5)) et les envoyer à : communications@shq.gouv.qc.ca en précisant :
 - Nom et numéro de référence du Projet;
 - Date de la captation visuelle;
 - Phase du Projet.

Ces photos et vidéos seront libres de droits et pourront être utilisées par la Société, la Société canadienne d'hypothèques et de logement et la municipalité sur différentes plateformes (site Web, réseaux sociaux, articles, etc.).

Reconnaissance des contributions

Apposer la signature visuelle de la Société et celle de la municipalité où le projet sera construit sur tous les outils de communication imprimés et électroniques. Si cet ajout n'est pas possible, ajouter l'une des mentions suivantes :

- Dans le cas où la Société est la seule contributrice : Ce projet est réalisé grâce à la contribution financière du gouvernement du Québec (Société).
- Dans le cas où la contribution de la Société s'ajoute à la participation du gouvernement du Canada et d'une municipalité (la valeur de la contribution détermine la préséance des deux gouvernements) : Avec le soutien des

gouvernements du Canada et du Québec et de la municipalité où le projet sera construit.

Relations publiques et médiatiques

- Message écrit officiel : Proposer à la Société ainsi qu'à la municipalité où le projet sera construit la possibilité d'inclure un message officiel d'un(e) représentant(e) politique dans toutes les communications écrites (incluant les communiqués de presse), au moins vingt (20) jours ouvrables avant la date limite de livraison du matériel.

Annonce ou événement public

- Inviter un(e) représentant(e) politique du gouvernement du Québec ainsi que de la municipalité où le projet sera construit à participer au moins vingt (20) jours ouvrables avant l'événement. Une fois la participation confirmée, valider les règles protocolaires à respecter et les coordonner;
- Proposer un scénario de déroulement pour approbation;
- Assurer l'accréditation média du personnel délégué par le gouvernement ainsi que de ses collaborateurs, comme les relationnistes, photographes, etc.;
- Veiller à ce que les personnes pouvant paraître dans une captation visuelle autorisent l'utilisation de leur image et prendre en charge la gestion des droits quant aux photos, vidéos et autres contenus diffusés.

Tout moyen d'affichage utilisé par l'Institution financière respecte les paramètres graphiques de chacune des Parties.

Un protocole de visibilité applicable par les parties prenantes devra être convenu entre les signataires de cette entente afin d'assurer leur visibilité lors du déploiement des projets.

ANNEXE C

Loyers mensuels moyens par typologie de la 1^{re} année d'exploitation

Typologie	Loyer mensuel maximal * (\$)
Studio	595 \$
1cc	595 \$
2cc	900 \$

* Électricité et internet compris

ANNEXE D

Exigences minimales relatives à la construction des logements

Loi et codes applicables

Le demandeur doit s'assurer que son projet de construction est conforme à la Loi sur le bâtiment¹ et à l'édition la plus récente des codes de construction, incluant la partie 10 du Code de construction du Québec pour les rénovations, et le Code de sécurité applicable au Québec, même si certaines habitations n'y sont pas assujetties par des réglementations municipales.

Entrepreneur licencié

À l'exception des travaux admissibles à titre de corvées (aménagement paysager, travaux de nettoyage, etc.), les travaux devront être effectués par un entrepreneur dûment licencié de la Régie du bâtiment du Québec. De plus, celui-ci ne doit pas être inscrit au RENA ni accorder de sous-traitance à une entreprise qui l'est.

Architectes et ingénieurs

Les travaux prévus doivent produire des unités résidentielles de qualité. À cet égard, la Société exige que les plans, devis et cahiers des charges soient réalisés par un architecte membre de l'Ordre des architectes ainsi que par des ingénieurs membres de l'Ordre des ingénieurs du Québec. Ceux-ci pourraient avoir à attester que les plans et devis ont tenu compte des informations précisées dans les rapports permettant d'assurer la qualité de l'immeuble.

Pour un bâtiment en construction neuve, les études préconceptuelles et les documents permettant d'apprécier la constructibilité du projet peuvent aussi être présentés lors du dépôt du projet (systèmes de sécurité et de prévention des incendies, conformité des issues et des moyens d'évacuation, systèmes mécaniques et électriques, etc.).

Exigences techniques

Les travaux doivent répondre aux exigences techniques prévues par la Société afin de produire des logements sécuritaires, de qualité et s'adaptant aux besoins de la clientèle d'aînés autonomes, et de créer des constructions durables et limitant les impacts environnementaux.

Programme d'efficacité énergétique

Tous les projets de constructions neuves doivent viser à rencontrer les exigences du programme Novoclimat, sans nécessairement obtenir la certification Novoclimat (ou autre programme d'efficacité énergétique en vigueur) selon le volet concerné (Petit bâtiment multilogement ou Grand bâtiment multilogement).

Source d'énergie renouvelable

Le bâtiment doit être alimenté en majorité par une source d'énergie renouvelable (hydroélectricité, biomasse, énergie éolienne ou solaire)².

¹ RLRQ, chapitre B-1.1

² Excepté pour les régions des Îles-de-la-Madeleine et du Nord-du-Québec.

Exigences fonctionnelles

Respecter les exigences fonctionnelles des immeubles et des logements :

- Les logements situés dans les projets de construction neuve peuvent être en demi-sous-sol si le plancher du demi-sous-sol est à moins de 1,5 m sous le niveau moyen du sol.
- La superficie vitrée nette d'une fenêtre ou d'une porte-fenêtre doit être d'au moins 10 % de la superficie nette de l'espace combiné de l'aire de séjour, de repas, de cuisine et des chambres.
- Les cuisines des logements doivent être conçues pour recevoir des équipements de type résidentiel dans les dimensions les plus courantes.
- Un espace doit être prévu pour l'installation d'une laveuse et d'une sècheuse dans les logements dont l'occupation est permanente et comportant une chambre à coucher ou plus. Les raccords de plomberie ainsi qu'une prise de courant sur un circuit électrique doivent être installés et prêts pour le branchement. Une buanderie communautaire doit être aménagée lorsqu'il y a des chambres seules ou des studios ou des logements qui ne disposent pas de l'espace pour un ensemble laveuse-sècheuse.
- Tous les studios et les logements doivent avoir un balcon privé ou une terrasse privée accessible à partir de la cuisine, de l'aire de séjour ou de l'aire de repas. Lorsque des balcons individuels ne peuvent être construits, par exemple s'ils sont interdits par réglementation municipale ou dans des cas exceptionnels (projets de transformation-recyclage, contraintes de site, etc.), il faut offrir un balcon français, un oriel (fenêtre en baie) ou une terrasse communautaire à l'usage exclusif des locataires.
- Toutes les entrées et tous les balcons doivent être protégés contre les intempéries par des avant-toits ou par la volumétrie du bâtiment, sauf les balcons des logements du dernier étage.
- Un contrôle d'accès (interphone, carte d'accès ou autre) doit être installé dans les immeubles avec corridor commun ainsi qu'un système de sonnettes aux portes des logements lorsqu'il n'y a aucun espace commun. Le contrôle d'accès doit être installé de manière à dégager les portes d'accès pour une personne en fauteuil roulant. Le centre de l'appareil du système d'interphone ou de sonnettes doit être placé à une hauteur maximale de 1 200 mm.
- Dans les bâtiments avec services, les espaces communautaires doivent idéalement être situés au rez-de-chaussée. Les emplacements en sous-sol ne sont pas acceptables.
- Dans un bâtiment avec services, une toilette communautaire universelle doit être installée à proximité des espaces communautaires.
- Chaque logement doit avoir un vestiaire et une lingerie et disposer d'un deuxième vestiaire ou d'un espace de rangement dans l'immeuble

Gestion de l'eau

Respecter la gestion de l'eau dans les immeubles et les logements :

- Des soupapes d'arrêt sur l'alimentation en eau de chaque logement, accessibles de l'intérieur du logement, doivent être installées.
- Un avaloir de sol (drain de plancher) doit être installé dans les locaux d'entretien, la cuisine communautaire, la buanderie communautaire et le rangement pour les triporteurs et quadriporteurs, le cas échéant.
- Des soupapes d'arrêt sur l'alimentation en eau de chaque appareil doivent être installées, sauf pour la baignoire ou la douche.

Autres exigences

Respecter les exigences de durabilité et des mesures environnementales et d'efficacité énergétique :

- Les revêtements de toiture doivent avoir une vie utile et une garantie du fabricant d'au moins 30 ans.
- Les revêtements extérieurs doivent avoir une durée de vie utile d'au moins 25 ans et demander un entretien minimal
- L'air d'un conduit de ventilation doit être évacué par des sorties de toit ou par les murs extérieurs. Il ne doit pas être évacué par le soffite. Aucun équipement de chauffage, ventilation et climatisation de l'air ne doit être installé dans les combles pour les bâtiments multilogements.
- Pour les toits plats ou à faible pente, un matériau de couleur claire ou dont l'indice de réflectance est élevé doit être utilisé, à l'exception des projets situés à l'extérieur des environnements sujets aux îlots de chaleur urbains.