

PAR COURRIEL

Québec, le 31 juillet 2024

Monsieur,

Nous donnons suite à votre demande d'accès, reçue le 11 juillet 2024, afin d'obtenir le ou les documents suivants :

« À la lecture du rapport de notre CA, je découvre ceci à la page 13 (une copie ci-attachée):

"Nous avons eu comme Conseil d'administration, des avertissements de la SHQ subventionnaire des projets Accés-Logis, au motif que le loyer proposé par la Coopérative reste inférieur au loyer médian accepté par elle.

La SHO a dû accorder exceptionnellement son approbation de la proposition d'augmentation des loyers 2024-2025 de 6%, jugés insuffisants, pour tous les projets SHO de l'organisme sous réserve de la prise en compte, à compter de 2025-2026, des spécificités de chaque projet lors des augmentations de loyers et ce, de manière à respecter les obligations découlant de la convention d'exploitation de chacun des projets signés entre la SHQ et l'organisme notamment."

Ainsi, je sollicite un accès à tout document justifiant et motivant cette mention, dont, entre-autre :

...2

- 1- Les fondements légaux vous accordant le privilège de « contrôler et/ou exiger » l'augmentation des loyers dans la coopérative.
- 2- Vos fondements et motivations jugeant l'augmentation de 6% insuffisante, ceci y inclut les études effectuées.
- 3- Une copie de documents envoyés à la coopérative et contenant la mention ci-haut notée.
- 4- Les motifs et raisons pour accepter cette augmentation exceptionnellement.
- 5- Les conséquences si vous n'avez pas accepter cette augmentation.
- 6- Les règles et termes vous permettant de fixer et exiger l'augmentation du loyer.

Après analyse, nous accédons à votre demande. Vous trouverez les renseignements demandés en pièces jointes. Toutefois, veuillez noter que certains renseignements ne peuvent vous être communiqués suivant les articles 9, 23 et 24 de la Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels (RLRQ, chapitre A-2.1).

Conformément à l'article 51 de la Loi, nous vous informons que vous pouvez demander la révision de cette décision auprès de la Commission d'accès à l'information. Vous trouverez ci-joint une note explicative à ce sujet.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Vice-présidente à l'amélioration et au développement de l'habitation
et substitut du responsable de l'accès aux documents
et de la protection des renseignements personnels,

(Original signé)

ANNIE GRÉGOIRE, architecte

N/Réf. : 2024-2025-29

**LOI SUR L'ACCÈS AUX DOCUMENTS DES ORGANISMES PUBLICS ET SUR
LA PROTECTION DES RENSEIGNEMENTS PERSONNELS**

CHAPITRE II

ACCÈS AUX DOCUMENTS DES ORGANISMES PUBLICS

SECTION I

DROIT D'ACCÈS

9. Toute personne qui en fait la demande a droit d'accès aux documents d'un organisme public.

Ce droit ne s'étend pas aux notes personnelles inscrites sur un document, ni aux esquisses, ébauches, brouillons, notes préparatoires ou autres documents de même nature.

1982, c. 30, a. 9.

RLRQ, chapitre A-2.1

LOI SUR L'ACCÈS AUX DOCUMENTS DES ORGANISMES PUBLICS ET SUR LA PROTECTION DES RENSEIGNEMENTS PERSONNELS

23. Un organisme public ne peut communiquer le secret industriel d'un tiers ou un renseignement industriel, financier, commercial, scientifique, technique ou syndical de nature confidentielle fourni par un tiers et habituellement traité par un tiers de façon confidentielle, sans son consentement.

1982, c. 30, a. 23.

**LOI SUR L'ACCÈS AUX DOCUMENTS DES ORGANISMES PUBLICS ET SUR
LA PROTECTION DES RENSEIGNEMENTS PERSONNELS**

24. Un organisme public ne peut communiquer un renseignement fourni par un tiers lorsque sa divulgation risquerait vraisemblablement d'entraver une négociation en vue de la conclusion d'un contrat, de causer une perte à ce tiers, de procurer un avantage appréciable à une autre personne ou de nuire de façon substantielle à la compétitivité de ce tiers, sans son consentement.

1982, c. 30, a. 24.

RLRQ, chapitre A-2.1

LOI SUR L'ACCÈS AUX DOCUMENTS DES ORGANISMES PUBLICS ET SUR LA PROTECTION DES RENSEIGNEMENTS PERSONNELS

51. Lorsque la demande est écrite, le responsable rend sa décision par écrit et en transmet copie au requérant et, le cas échéant, au tiers qui a présenté des observations conformément à l'article 49.

La décision doit être accompagnée du texte de la disposition sur laquelle le refus s'appuie, le cas échéant, et d'un avis les informant du recours en révision prévu par la section III du chapitre IV et indiquant notamment le délai pendant lequel il peut être exercé.

1982, c. 30, a. 51; 2006, c. 22, a. 28.

Avis de recours

À la suite d'une décision rendue en vertu de la *Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels*.

Révision par la Commission d'accès à l'information

a) Pouvoir :

L'article 135 de la Loi prévoit qu'une personne dont la demande écrite a été refusée en tout ou en partie par le responsable de l'accès aux documents ou de la protection des renseignements personnels peut demander à la Commission d'accès à l'information de réviser cette décision. La demande de révision doit être faite par écrit; elle peut exposer brièvement les raisons pour lesquelles la décision devrait être révisée (art. 137).

L'adresse de la Commission d'accès à l'information est la suivante:

Québec	525, boul. René-Levesque Est Bureau 2.36 Québec (Québec) G1R 5S9	Tél. : 418 528-7741 Numéro sans frais 1 888 -528-7741	Télec. : 418 529-3102
Montréal	500, boul. René Lévesque Ouest Bureau 18.200 Montréal (Québec) H2Z 1W7	Tél. : 514 873-4196 Numéro sans frais 1 888 -528-7741	Télec. : 514 844-6170

b) Motifs :

Les motifs relatifs à la révision peuvent porter sur la décision, sur le délai de traitement de la demande, sur le mode d'accès à un document ou à un renseignement, sur les frais exigibles ou sur l'application de l'article 9 (notes personnelles inscrites sur un document, esquisses, ébauches, brouillons, notes préparatoires ou autres documents de même nature qui ne sont pas considérés comme des documents d'un organisme public).

c) Délais :

Les demandes de révision doivent être adressées à la Commission d'accès à l'information dans les 30 jours suivant la date de la décision ou de l'expiration du délai accordé au responsable pour répondre à une demande (art. 135).

La Loi prévoit spécifiquement que la Commission d'accès à l'information peut, pour motif raisonnable, relever le requérant du défaut de respecter le délai de 30 jours (art. 135).

De : [Neil Dossou](#)
À : helene_coopcloverdale@qc.aira.com
Objet : RE: Observations _ liste détaillée des loyers _ Organisme 3574 C.H. Village Cloverdale
Date : 8 mai 2024 13:32:00
Pièces jointes : [image001.jpg](#)

Bonjour Madame Ciabu,

Tel que discuté et en prélude à notre rencontre du vendredi matin, vous voudriez bien trouver ci-dessous les observations qui découlent de l'analyse des prévisions budgétaires 2024 et propositions de loyers 2024-2025 de l'organisme.

1. ACL 05478

Art. 9, 23, 24

Art. 9, 23, 24

2. **ACL 05438**

Art. 9, 23, 24

3. **ACL 05256**

- Le total des revenus de loyers issu de la liste détaillée des loyers \$ est différent de celui inscrit au budget \$;
- Une variation des loyers au sein d'une même typologie, contrairement aux exigences du projet ;

art. 23, 24

Une variation des augmentation de loyers au sein d'une même typologie (5.15% à 13.53% pour les 2cc ; 5.15% à 48.23% pour les 3cc ; 5.20% à 5.97% pour les 5cc), contrairement aux exigences du projet et à la résolution du CA qui propose une augmentation similaire de 6% ;

- Les loyers proposés pour plusieurs 3cc sont en deçà du minimum de 75% des LMM reconnus par la SHQ. Il en est de même pour la quasi-totalité des 5cc en considérant la majoration dont a bénéficié cette typologie à la réalisation ;
- Le montant élevé des frais d'administration \$ dépassant la norme budgétaire de la SHQ 4% du total des revenus locatifs, soit un dépassement d'environ % ;
- Les frais de formation \$ dépassent la norme budgétaire de la SHQ 2 450\$;
- La non prévision de la contribution à la réserve de remplacement immobilière tandis que la contribution prévue pour la réserve de gestion hypothécaire est inférieure au minimum prévu par la DAF-DAI.

Art. 23, 24

Afin de pouvoir approuver vos prévisions budgétaires 2024 et propositions de loyers 2024-2025, je vous invite à :

- harmoniser le total des revenus de loyers issu de la liste détaillée des loyers et celui inscrit au budget (somme des postes 71110 et 71130) ;
- prendre des dispositions visant à harmoniser à moyen terme les loyers d'une même typologie, conformément aux exigences du programme ACL ;
- considérant l'information des locataires des augmentations de loyers 2024-2025, accorder des taux d'augmentation de loyers similaires à l'ensemble des ménages d'une même typologie, subventionnés ou non, à compter de 2025-2026 conformément au chapitre E sujet 2 Page 5 du guide de gestion du Programme de supplément au loyer ;
- prendre des mesures visant à moyen terme le respect du minimum de 75% des LMM reconnus par la SHQ pour chacune des typologie du projet notamment les 3cc et les 5cc ;
- me faire parvenir les raisons justifiant
 - le montant élevé des frais d'administration ainsi que sa composition ;
 - le montant élevé des frais de formation ;
- prévoir minimalement la contribution à la réserve de remplacement immobilière prévue à la DAF-DAI.

S'agissant de la réserve de gestion hypothécaire, je vous invite à vous rapprocher de votre institution financière afin d'avoir une idée du montant qu'il convient de contribuer pour anticiper une hausse probable du taux d'intérêt lors du prochain renouvellement ;

- me faire parvenir les prévisions budgétaires révisées équilibrées en recettes et en dépenses ainsi que les propositions de loyers 2024-2025 révisées, le cas échéant.

4. ACL 05294

Art. 9, 23, 24

Art. 9, 23, 24

5. **ACL 05313**

Art. 9, 23, 24

Art. 9, 23, 24

6. **ACL 05371**

Art. 9, 23, 24

Art. 9, 23, 24

7. ACL 05390

Art. 9, 23, 24

8. ACL 05273

Art. 9, 23, 24

Art. 9, 23, 24

Merci de votre compréhension et de votre collaboration.

Je reste disponible si vous avez des questions.

Bonne journée !

Neil Dossou

Conseiller en gestion

Direction de l'habitation sociale – ouest et sud du Québec

Société d'habitation du Québec

500, rue Sherbrooke Ouest, 17^e étage

Montréal (Québec) H3A 3C6

Téléphone : 514 873-8775, poste 33019

Sans frais : 1 800 463-4315



De : helene_coopcloverdale@qc.aira.com <helene_coopcloverdale@qc.aira.com>

Envoyé : 25 avril 2024 14:30

À : Neil Dossou <neil.dossou@shq.gouv.qc.ca>

Objet : RE: Observations _ liste détaillée des loyers _ Organisme 3574 C.H. Village Cloverdale
Bonjour M. Dossou,
Voici les tableaux de loyers revus.
Merci et bonne journée.

Mme HÉLÈNE CIABU KALONGA

De : Neil Dossou <neil.dossou@shq.gouv.qc.ca>

Envoyé : 18 mars 2024 07:07

À : helene_coopcloverdale@qc.aira.com

Objet : RE: Observations _ liste détaillée des loyers _ Organisme 3574 C.H. Village Cloverdale

Bonjour Madame Ciabu,

En réponse à votre courriel ci-dessous, je vous invite à revoir le tableau qui vous a été envoyé par courriel du 31 janvier 2024 en pièce jointe, demandant les informations relatives aux loyers 2023-2024 et 2024-2025.

Conformément à votre demande, une invitation teams vous est envoyée pour le lundi 25 mars 2024 de 11h à 12h.

Merci de votre collaboration.

Bonne journée !

Neil Dossou

Conseiller en gestion

Direction de l'habitation sociale – ouest et sud du Québec

Société d'habitation du Québec

500, rue Sherbrooke Ouest, 17^e étage

Montréal (Québec) H3A 3C6

Téléphone : 514 873-8775, poste 33019

Sans frais : 1 800 463-4315



De : helene_coopcloverdale@qc.aira.com <helene_coopcloverdale@qc.aira.com>

Envoyé : 16 mars 2024 00:48

À : Neil Dossou <neil.dossou@shq.gouv.qc.ca>

Objet : RE: Observations _ liste détaillée des loyers _ Organisme 3574 C.H. Village Cloverdale

Bonjour M. Dossou,

Le tableau des loyers que vous avez exigé que nous complétons demande que nous mettons le loyer valable du 1^{er} juillet 2022 au 30 juin 2023 et du 1^{er} juillet 2023 au 30 juin 2024. Et le taux applicable

sur le loyer au 1^{er} juillet 2024 au 30 juin 2024 n'est pas sur ce tableau; il n'y a pas une colonne pour ça; en tout cas selon notre compréhension car personne ne nous a expliqué comment le faire. Ce taux d'augmentation à chaque renouvellement est de 6% pour tout le monde.

Je pense qu'une rencontre entre nous s'impose pour nous montrer qu'est-ce que vous voulez exactement et comment le faire pour arriver à l'information voulue; vu que c'est la première fois qu'on nous demande de compléter le fameux tableau.

Depuis 2002 que la coopérative existe, nous avons notre méthode de calcul de loyer pour nos prévisions budgétaires.

Comme je vous l'ai dit dans mon courrier précédent, je suis disponible le 25, 26 mars toute la journée et le 27 mars jusqu'à midi.

Après, je serai indisponible pour des raisons familiales et reprendrai le travail le 15 avril.

Merci

Mme Ciabu K. Hélène

De : Neil Dossou <neil.dossou@shq.gouv.qc.ca>

Envoyé : 15 mars 2024 14:00

À : helene_coopcloverdale@qc.aira.com

Objet : Observations _ liste détaillée des loyers _ Organisme 3574 C.H. Village Cloverdale

Bonjour Madame Ciabu,

Afin d'exploiter le tableau des loyers que vous m'aviez fait parvenir hier, je voudrais comprendre les raisons qui justifient le montant ☐ inscrit pour certains loyers (au bail et économiques) en cours et/ou à appliquer à partir du 1^{er} juillet 2024. On note cela même pour des loyers non vacants. Je parle précisément des colonnes J, L, M et O dudit tableau.

Art. 23, 24

Je voudrais rappeler à votre attention qu'afin de déterminer le revenu total des loyers que l'organisme doit faire au cours de l'exercice concerné, la liste des loyers doit faire état pour chaque logement même vacant, du loyer en cours ou qui serait payé si le logement concerné était loué ainsi que du loyer qui doit entrer en vigueur à compter de la date de renouvellement du bail. Lequel revenu total doit être égal au total des revenus locatifs inscrits aux postes budgétaires 71110 et 71130 de chaque projet.

Au cas où le projet prévoirait des pertes de revenus locatifs, le montant correspondant devra être imputé aux postes budgétaires 81720 ou 93100 selon qu'il s'agisse des créances irrécouvrables ou des pertes totales.

Afin de pouvoir analyser le tableau des loyers et au regard des informations ci-dessous, je vous invite à compléter convenablement les colonnes J, L, M et O et à me renvoyer le tableau révisé.

Merci de votre collaboration.

Je reste disponible si vous avez des questions.

Bonne journée !

Neil Dossou

Conseiller en gestion

Direction de l'habitation sociale – ouest et sud du Québec

Société d'habitation du Québec

500, rue Sherbrooke Ouest, 17^e étage

Montréal (Québec) H3A 3C6

Téléphone : 514 873-8775, poste 33019

Sans frais : 1 800 463-4315



De : Neil Dossou

Envoyé : 15 mars 2024 10:29

À : helene_coopcloverdale@qc.aira.com

Objet : RE: Demande d'état de situation _ Organisme 3574 C.H. Village Cloverdale

Bonjour Madame Ciabu,

J'ai essayé de vous joindre sans succès ce matin. Celle qui a décroché m'a appris que vous seriez en télétravail aujourd'hui.

Au regard de votre courriel ci-dessous, pourriez-vous m'appeler avant midi, SVP ? J'ai quelques questions de compréhension à propos du tableau que vous m'aviez transmis hier.

Merci de votre disponibilité et de votre collaboration.

Bonne journée !

Neil Dossou

Conseiller en gestion

Direction de l'habitation sociale – ouest et sud du Québec

Société d'habitation du Québec

500, rue Sherbrooke Ouest, 17^e étage

Montréal (Québec) H3A 3C6

Téléphone : 514 873-8775, poste 33019

Sans frais : 1 800 463-4315

De : helene_coopcloverdale@qc.aira.com <helene_coopcloverdale@qc.aira.com>

Envoyé : 15 mars 2024 09:47

À : Neil Dossou <neil.dossou@shq.gouv.qc.ca>

Objet : RE: Demande d'état de situation _ Organisme 3574 C.H. Village Cloverdale

Bonjour M. Dossou,

Juste prendre en note que je serai indisponible du 18 mars au 22 mars inclusivement.

Merci de me laisser le message s'il besoin il y a.

Bonne journée

Mme Ciabu Kalonga

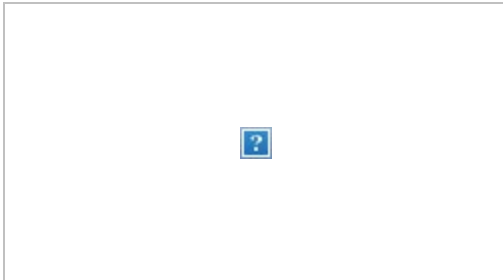
De : helene_coopcloverdale@qc.aira.com
À : [Neil Dossou](#)
Objet : RE: Approbation des augmentations de loyers de l'organisme 3574
Date : 6 juin 2024 18:09:40
Pièces jointes : [image001.jpg](#)
[image002.jpg](#)

Très bonne nouvelle.

Merci sincèrement M. Dossou.

Nous allons porter une attention particulière à vos remarques.

Merci et bonne fin de journée



De : Neil Dossou <neil.dossou@shq.gouv.qc.ca>

Envoyé : 6 juin 2024 15:37

À : Hélène Ciabu <helene_coopcloverdale@qc.aira.com>

Objet : Approbation des augmentations de loyers de l'organisme 3574

Bonjour Madame Ciabu,

Par le présent, je vous informe de l'approbation exceptionnelle de la proposition d'augmentation des loyers 2024-2025 de 6% pour tous les projets SHQ de l'organisme sous réserve de la prise en compte, à compter de 2025-2026, des spécificités de chaque projet lors des augmentations de loyers et ce, de manière à respecter les obligations découlant de la convention d'exploitation de chacun des projets signée entre la SHQ et l'organisme notamment :

- Le respect du minimum de 75% des LMM reconnus par la SHQ pour les loyers de chacune des typologies de chambres par projet ;
- La contribution annuelle minimale aux différentes réserves prévues à la date d'ajustement des intérêts de chaque projet.
S'agissant de la réserve de gestion hypothécaire, vous voudriez bien vous rapprocher de l'institution financière de chaque projet pour avoir une idée du montant qu'il convient de contribuer pour anticiper une éventuelle hausse du taux d'intérêt lors du prochain renouvellement de prêt hypothécaire de chacun des projets SHQ de l'organisme.

Merci de votre compréhension et de votre collaboration.

Bonne journée !

Neil Dossou

Conseiller en gestion

Direction de l'habitation sociale – ouest et sud du Québec

Société d'habitation du Québec

500, rue Sherbrooke Ouest, 17^e étage

Montréal (Québec) H3A 3C6

Téléphone : 514 873-8775, poste 33019

Sans frais : 1 800 463-4315



LOYERS MÉDIANS DU MARCHÉ (LMM) AJUSTÉS (AVEC SERVICES)
(par mois) Québec 2023

TABLE	RÉGION	Studio	1 c.c.	2 c.c.	3 c.c.	4 c.c.	5 c.c.	6 c.c.	7 c.c. et plus
Région 01 - Bas-Saint-Laurent									
7	AR Matane et Rivière-du-Loup	545 \$	640 \$	835 \$	950 \$	1 180 \$	1 280 \$	1 325 \$	1 360 \$
8	AR Rimouski	580 \$	685 \$	860 \$	1 005 \$	1 185 \$	1 295 \$	1 355 \$	1 395 \$
10	Municipalités rurales	515 \$	585 \$	750 \$	835 \$	910 \$	915 \$	945 \$	965 \$
11	Municipalités hors-marché	- \$	1 430 \$	1 690 \$	1 940 \$	2 105 \$	2 220 \$	2 275 \$	2 315 \$
Région 02 - Saguenay—Lac-Saint-Jean									
5	RMR de Saguenay	535 \$	615 \$	795 \$	855 \$	930 \$	1 010 \$	1 050 \$	1 080 \$
7	AR Alma et Dolbeau-Mistassini Municipalités Roberval et Saint-Félicien	545 \$	640 \$	835 \$	950 \$	1 180 \$	1 280 \$	1 325 \$	1 360 \$
10	Municipalités rurales	515 \$	585 \$	750 \$	835 \$	910 \$	915 \$	945 \$	965 \$
11	Municipalités hors-marché	- \$	1 430 \$	1 690 \$	1 940 \$	2 105 \$	2 220 \$	2 275 \$	2 315 \$
Région 03 - Capitale-Nationale									
2	RMR de Québec	685 \$	855 \$	985 \$	1 135 \$	1 375 \$	1 500 \$	1 560 \$	1 610 \$
7	Municipalité Saint-Raymond	545 \$	640 \$	835 \$	950 \$	1 180 \$	1 280 \$	1 325 \$	1 360 \$
10	Municipalités rurales	515 \$	585 \$	750 \$	835 \$	910 \$	915 \$	945 \$	965 \$
11	Municipalités hors-marché	- \$	1 430 \$	1 690 \$	1 940 \$	2 105 \$	2 220 \$	2 275 \$	2 315 \$
Région 04 - Mauricie									
6	RMR de Trois-Rivières (partie)	475 \$	605 \$	785 \$	830 \$	1 025 \$	1 120 \$	1 170 \$	1 205 \$
7	AR Shawinigan Municipalité La Tuque	545 \$	640 \$	835 \$	950 \$	1 180 \$	1 280 \$	1 325 \$	1 360 \$
10	Municipalités rurales	515 \$	585 \$	750 \$	835 \$	910 \$	915 \$	945 \$	965 \$
11	Municipalités hors-marché	- \$	1 430 \$	1 690 \$	1 940 \$	2 105 \$	2 220 \$	2 275 \$	2 315 \$
Région 05 - Estrie									
4	RMR de Sherbrooke	575 \$	715 \$	905 \$	1 130 \$	1 385 \$	1 530 \$	1 600 \$	1 655 \$
7	AR Cowansville et Granby (partie)	545 \$	640 \$	835 \$	950 \$	1 180 \$	1 280 \$	1 325 \$	1 360 \$
10	Municipalités rurales	515 \$	585 \$	750 \$	835 \$	910 \$	915 \$	945 \$	965 \$
11	Municipalités hors-marché	- \$	1 430 \$	1 690 \$	1 940 \$	2 105 \$	2 220 \$	2 275 \$	2 315 \$
Région 06 - Montréal									
1	RMR de Montréal	805 \$	945 \$	1 085 \$	1 315 \$	1 745 \$	1 880 \$	1 945 \$	1 995 \$
Région 07 - Outaouais									
3	RMR de Gatineau	800 \$	965 \$	1 390 \$	1 600 \$	1 875 \$	2 050 \$	2 140 \$	2 210 \$
10	Municipalités rurales	515 \$	585 \$	750 \$	835 \$	910 \$	915 \$	945 \$	965 \$
11	Municipalités hors-marché	- \$	1 430 \$	1 690 \$	1 940 \$	2 105 \$	2 220 \$	2 275 \$	2 315 \$
Région 08 - Abitibi-Témiscamingue									
7	Municipalité Amos	545 \$	640 \$	835 \$	950 \$	1 180 \$	1 280 \$	1 325 \$	1 360 \$
8	AR Rouyn-Noranda et Val-d'Or	580 \$	685 \$	860 \$	1 005 \$	1 185 \$	1 295 \$	1 355 \$	1 395 \$
10	Municipalités rurales	515 \$	585 \$	750 \$	835 \$	910 \$	915 \$	945 \$	965 \$
11	Municipalités hors-marché	- \$	1 430 \$	1 690 \$	1 940 \$	2 105 \$	2 220 \$	2 275 \$	2 315 \$
Région 09 - Côte-Nord									
8	AR Baie-Comeau et Sept-Îles	580 \$	685 \$	860 \$	1 005 \$	1 185 \$	1 295 \$	1 355 \$	1 395 \$
10	Municipalités rurales	515 \$	585 \$	750 \$	835 \$	910 \$	915 \$	945 \$	965 \$
11	Municipalités hors-marché	- \$	1 430 \$	1 690 \$	1 940 \$	2 105 \$	2 220 \$	2 275 \$	2 315 \$
Région 10 - Nord-du-Québec									
10	Municipalités rurales	515 \$	585 \$	750 \$	835 \$	910 \$	915 \$	945 \$	965 \$
Région 11 - Gaspésie—Îles-de-la-Madeleine									
7	Municipalités Les Îles-de-la-Madeleine et Pointe-à-la-Croix	545 \$	640 \$	835 \$	950 \$	1 180 \$	1 280 \$	1 325 \$	1 360 \$
8	Municipalité Gaspé	580 \$	685 \$	860 \$	1 005 \$	1 185 \$	1 295 \$	1 355 \$	1 395 \$
10	Municipalités rurales	515 \$	585 \$	750 \$	835 \$	910 \$	915 \$	945 \$	965 \$
11	Municipalités hors-marché	- \$	1 430 \$	1 690 \$	1 940 \$	2 105 \$	2 220 \$	2 275 \$	2 315 \$
Région 12 - Chaudière-Appalaches									
2	RMR de Québec (partie)	685 \$	855 \$	985 \$	1 135 \$	1 375 \$	1 500 \$	1 560 \$	1 610 \$
7	AR Saint-Georges, Sainte-Marie et Thetford Mines Municipalité Montmagny	545 \$	640 \$	835 \$	950 \$	1 180 \$	1 280 \$	1 325 \$	1 360 \$
10	Municipalités rurales	515 \$	585 \$	750 \$	835 \$	910 \$	915 \$	945 \$	965 \$
11	Municipalités hors-marché	- \$	1 430 \$	1 690 \$	1 940 \$	2 105 \$	2 220 \$	2 275 \$	2 315 \$
Région 13 - Laval									
1	RMR de Montréal (partie)	805 \$	945 \$	1 085 \$	1 315 \$	1 745 \$	1 880 \$	1 945 \$	1 995 \$
Région 14 et 15 - Lanaudière et Laurentides									
1	RMR de Montréal (partie)	805 \$	945 \$	1 085 \$	1 315 \$	1 745 \$	1 880 \$	1 945 \$	1 995 \$
9	RA 14 et 15	635 \$	870 \$	1 075 \$	1 305 \$	1 515 \$	1 675 \$	1 755 \$	1 815 \$
11	Municipalités hors-marché	- \$	1 430 \$	1 690 \$	1 940 \$	2 105 \$	2 220 \$	2 275 \$	2 315 \$
Région 16 - Montérégie									
1	RMR de Montréal (partie)	805 \$	945 \$	1 085 \$	1 315 \$	1 745 \$	1 880 \$	1 945 \$	1 995 \$
7	AR Granby (partie), Salaberry-de-Valleyfield et Sorel-Tracey Municipalité Marieville	545 \$	640 \$	835 \$	950 \$	1 180 \$	1 280 \$	1 325 \$	1 360 \$
8	AR Saint-Hyacinthe	580 \$	685 \$	860 \$	1 005 \$	1 185 \$	1 295 \$	1 355 \$	1 395 \$
10	Municipalités rurales	515 \$	585 \$	750 \$	835 \$	910 \$	915 \$	945 \$	965 \$
11	Municipalités hors-marché	- \$	1 430 \$	1 690 \$	1 940 \$	2 105 \$	2 220 \$	2 275 \$	2 315 \$
Région 17 - Centre-du-Québec									
6	RMR de Trois-Rivières (partie)	475 \$	605 \$	785 \$	830 \$	1 025 \$	1 120 \$	1 170 \$	1 205 \$
7	AR Drummondville et Victoriaville	545 \$	640 \$	835 \$	950 \$	1 180 \$	1 280 \$	1 325 \$	1 360 \$
10	Municipalités rurales	515 \$	585 \$	750 \$	835 \$	910 \$	915 \$	945 \$	965 \$
11	Municipalités hors-marché	- \$	1 430 \$	1 690 \$	1 940 \$	2 105 \$	2 220 \$	2 275 \$	2 315 \$

Avis d'indexation
Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique

Loi sur la Société d'habitation du Québec
(L.R.Q., c. S-8, a. 86, 1^{er} al, par. g et 2^e al.)

Avis est donné qu'en vertu des articles 6, 8, 10, 11 et 12 du *Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique (édicte par le décret numéro 523-2001 du 9 mai 2001)*, la Société d'habitation du Québec informe le public par les tableaux ci-dessous, des nouveaux montants indexés en vigueur à compter du 1^{er} mars 2023. Les majorations ont été appliquées selon la méthode prévue par chacun de ces articles.

TABLEAUX DES INDEXATIONS
(APPLICABLES À COMPTER DU 1^{ER} MARS 2023)

Article 6

CALCUL DU LOYER MENSUEL DE BASE	
OCCUPANT 2	
Si l'occupant 2 est un enfant du chef de ménage ou de son conjoint, les revenus mensuels de cet occupant, considérés pour déterminer le loyer de base ne peuvent excéder 399,00 \$ si cet enfant est âgé de 18 à 20 ans et 792,00 \$, s'il est âgé de 21 à 24 ans.	

LOYER PROTÉGÉ (Mesure pour les travailleurs)	
Cette mesure s'applique uniquement si elle permet de diminuer le loyer mensuel de base calculé et lorsque l'occupant 1 ou l'occupant 2 a des revenus de travail ou des allocations d'aide à l'emploi et n'a pas reçu de prestations en vertu de la <i>Loi sur la sécurité de la vieillesse (L.R.C. 1985, c. O-9)</i> . Pour prendre effet, cette mesure doit être demandée par l'occupant 1 et la demande ne peut être faite qu'une seule fois par la même personne. Cette méthode de calcul peut s'appliquer pendant trois périodes de baux consécutives calculées à partir de la date où la demande a pris effet.	
Loyer de référence :	604,00 \$ pour l'occupant 1 et 673,00 \$ pour les occupants 1 et 2 ou le loyer de l'année antérieure si celui-ci est supérieur aux montants précités.

Article 8

LOYERS MINIMUM 2023	
COMPOSITION DU MÉNAGE	LOYER MINIMUM DE BASE
Ménage sans enfant	
1 adulte	181,50 \$
2 adultes	274,75 \$
Ménage avec enfant sans contrainte à l'emploi	
1 adulte, 1 enfant	242,75 \$
1 adulte, 2 enfants et plus	273,00 \$
2 adultes et plus, 1 enfant	305,00 \$
2 adultes et plus, 2 enfants et plus	329,00 \$
Ménage avec enfant occupants 1 et 2 ont des contraintes temporaires à l'emploi	
1 adulte, 1 enfant	278,75 \$
1 adulte, 2 enfants et plus	309,00 \$
2 adultes et plus, 1 enfant	367,00 \$
2 adultes et plus, 2 enfants et plus	391,00 \$
Ménage avec enfant l'un des occupants est sans contrainte et l'autre avec des contraintes temporaires à l'emploi	
2 adultes, 1 enfant	338,00 \$
2 adultes et plus, 2 enfants et plus	362,00 \$
Ménage avec enfant dont au moins l'un des occupants est bénéficiaire du programme de solidarité sociale (contraintes sévères à l'emploi) - PRESTATIONS RÉGULIÈRES	
1 adulte, 1 enfant	343,50 \$
1 adulte, 2 enfants et plus	374,75 \$
2 adultes et plus, 1 enfant	448,00 \$
2 adultes et plus, 2 enfants et plus	472,75 \$
Ménage avec enfant dont au moins l'un des occupants est bénéficiaire du programme régulier de solidarité sociale (contraintes sévères à l'emploi) - PRESTATIONS 66/72	
1 adulte, 1 enfant	409,00 \$
1 adulte, 2 enfants et plus	440,25 \$
2 adultes et plus, 1 enfant	475,25 \$
2 adultes et plus, 2 enfants et plus	500,00 \$

Ménage dont l'un des occupants est non prestataire du programme d'aide sociale	
1 adulte	181,50 \$
1 adulte, 1 enfant	242,75 \$
1 adulte, 2 enfants et plus	273,00 \$
2 adultes et plus	274,75 \$
2 adultes et plus, 1 enfant	305,00 \$
2 adultes et plus, 2 enfants et plus	329,00 \$

Article 10

CONTRIBUTION MENSUELLE DES PERSONNES INDÉPENDANTES
La contribution pour chaque personne indépendante autre que celle identifiée comme occupant 2, correspond à 25 % des revenus mensuels de chacune de ces personnes jusqu'à concurrence de la somme de 100,25 \$ par personne.

Article 11

CHARGES ADDITIONNELLES					
	Studio	1 c.c. ¹	2 c.c.	3 c.c.	4 c.c. *
<i>Électricité domestique</i>	35,55 \$	40,30 \$	45,05 \$	49,80 \$	54,55 \$
* Pour les logements de plus de 4 c.c., ajouter 4,75 \$ par chambre à coucher additionnelle					

¹ c.c. signifie « chambre à coucher »

Article 12

DÉDUCTIONS					
Les déductions sont applicables seulement lorsque les services ci-dessous ne sont pas inclus au prix du loyer au bail . Si ces services sont inclus dans le prix du loyer au bail, il n'y a aucune déduction à faire.					
	Studio	1 c.c. ¹	2 c.c.	3 c.c.	4 c.c.
<i>Chauffage</i>	60,25 \$	60,25 \$	65,50 \$	71,05 \$	87,55 \$
<i>Eau chaude</i>	12,30 \$	12,30 \$	13,55 \$	14,85 \$	16,45 \$

¹ c.c. signifie « chambre à coucher »

* La version anglaise des annexes est disponible sur demande auprès de la Société d’habitation du Québec.

Résumé des normes budgétaires – Programmes AccèsLogis Québec et Logement abordable Québec

Ce tableau présente les différentes normes à respecter dans la préparation des prévisions budgétaires annuelles des organismes.

Postes budgétaires	Normes – Coops	Normes – OSBL
Administration	4 % des revenus de loyer prévus	5 % des revenus de loyer prévus
Frais de vérification ¹	2 321 \$ ou selon le contrat	2 321 \$ ou selon le contrat
Formation et perfectionnement ¹	35 \$ par logement par année	35 \$ par logement par année
Cotisation à une fédération	Montant prévu par la fédération	Montant prévu par la fédération
Mauvaises créances	4 % des revenus de loyer prévus	4 % des revenus de loyer prévus
Assurances	Coûts réels	Coûts réels
Énergie des logements	Coûts réels	Coûts réels
Énergie des parties communes	Coûts réels	Coûts réels
Ascenseurs ¹	2 786 \$ ou selon le contrat	2 786 \$ ou selon le contrat
Conciergerie ¹	À la charge des membres	290 \$ par logement par année
Entretien ¹	279 \$ par logement par année	279 \$ par logement par année
Déneigement ¹	81 \$ par espace ou selon le contrat	81 \$ par espace ou selon le contrat
Réserve de remplacement immobilière	Chambre : 175 \$ par logement par année Studio : 203 \$ par logement par année 1 c.c. et plus : 348 \$ par logement par année	Chambre : 175 \$ par logement par année Studio : 203 \$ par logement par année 1 c.c. et plus : 348 \$ par logement par année
Réserve de remplacement mobilière	1/8 du coût d'acquisition des biens	1/8 du coût d'acquisition des biens
Réserve de gestion hypothécaire	Montant initial indexé annuellement ²	Montant initial indexé annuellement ²
Réserve de gestion à l'exploitation	Montant initial indexé annuellement ²	Montant initial indexé annuellement ²

¹ À indexer annuellement.

² Indexation : x2 la 2^e année, x3 la 3^e année, x4 la 4^e année, etc.

Résumé des normes budgétaires – Programmes AccèsLogis Québec et Logement abordable Québec

Autres	Normes – Coops	Normes – OSBL
Loyer économique et loyer au bail	Loyer au bail moins rabais de membre = Loyer économique	Loyer au bail = Loyer économique
Loyer économique et loyer médian	Loyer économique ³ = entre 75 % et 95 % du loyer médian du marché	Loyer économique ³ = entre 75 % et 95 % du loyer médian du marché

³ Programme Logement abordable Québec : 70 %.

**PROGRAMME ACCÈSLOGIS QUÉBEC
POUR LA RÉALISATION DE LOGEMENTS COOPÉRATIFS
ET SANS BUT LUCRATIF**

CONVENTION D'EXPLOITATION

ENTRE

LA SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC, personne morale dûment constituée en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8), dont le siège est situé dans la ville de Québec,

ci-après appelée « la SOCIÉTÉ » ;

ET

COOPÉRATIVE D'HABITATION VILLAGE CLOVERDALE, personne morale légalement constituée en vertu du règlement d'application de la loi sur les coopératives,

ci-après appelée « l'ORGANISME » ;

Pour l'« ensemble » situé aux :

4580 et 4590, rue Alexander et 8601, 8631 et 8649, rue Basswood
Montréal (Québec) H8Y 2A7 et H8Y 1S8

Numéro de dossier : ACL-5256

Préambule

ATTENDU que la SOCIÉTÉ a accepté de verser une aide financière à l'ORGANISME dans le cadre du Programme AccèsLogis pour la réalisation de logements coopératifs et sans but lucratif ;

ATTENDU que l'ORGANISME détient ou détiendra un titre de propriété sur l'(les) immeuble(s) faisant l'objet de l'aide financière accordée dans le cadre du « programme » et de la présente convention ;

ATTENDU qu'un des buts de la convention d'exploitation est de favoriser l'autonomie de l'ORGANISME et de minimiser les interventions de la SOCIÉTÉ tant que l'ORGANISME gèrera l'« ensemble » dans le respect de la présente convention ;

ATTENDU que la SOCIÉTÉ et l'ORGANISME conviennent que l'objectif recherché dans l'application du « programme » est de nature sociale et communautaire en offrant des logements à des ménages à revenu faible ou modeste.

Définitions

« aide financière » :

L'aide sous forme de subvention, équivalant à un prêt à remboursement conditionnel avec remise gracieuse, consentie par la SOCIÉTÉ à l'ORGANISME pour défrayer une partie des « coûts de réalisation » ;

« annexe » :

Le document joint aux présentes et qui regroupe les données spécifiques à l'« ensemble ». Ce document fait partie intégrante de la présente convention ;

« coûts de réalisation » :

Les coûts reconnus par la SOCIÉTÉ pour le calcul de l'« aide financière ». Ces coûts incluent notamment les coûts d'acquisition de l'immeuble, les travaux prévus à l'« ensemble » et les frais connexes liés à sa réalisation ;

« date d'ajustement des intérêts » :

La date fixée par la SOCIÉTÉ ou par une municipalité mandataire de la SOCIÉTÉ, après confirmation par écrit au « prêteur agréé », pour le début du calcul des intérêts du prêt hypothécaire garanti par la SOCIÉTÉ et devant cependant toujours coïncider avec le premier jour d'un mois ;

« ensemble » :

L'immeuble ou le groupe d'immeubles identifiés aux présentes et faisant l'objet de la présente convention ;

« état vérifié des coûts définitifs » :

Le document préparé et signé par un vérificateur agréé confirmant les coûts définitifs de réalisation ;

« loyer économique » :

Loyer fixé par l'organisme qui permet de respecter toutes les normes budgétaires établies par la Société dans le cadre du Programme AccèsLogis, de manière à ne générer ni profit (surplus) ni perte (déficit) ;

« normes du programme » :

Les « normes » pour l'application du « programme » adoptées par le Conseil du trésor du gouvernement du Québec dans sa décision numéro CT 1909-81 du 14 octobre 1997 et ses modifications subséquentes ;

« prêteur agréé » :

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

« programme » :

Le Programme AccèsLogis pour la réalisation de logements coopératifs et sans but lucratif.

Les parties conviennent de ce qui suit, le « Préambule » et les « définitions » faisant partie intégrante de la présente :

1. L'« ensemble »

- 1.1 L'« ensemble » faisant l'objet de la présente convention concerne les immeubles dont la désignation cadastrale apparaît à l'« annexe ».
- 1.2 L'« ensemble » signifie également les unités d'habitation désignées dont la typologie est présentée à l'« annexe » et, le cas échéant, les espaces non résidentiels ou les unités d'habitation non désignées identifiées également à l'« annexe ».

2. L'« aide financière »

2.1 Le montant

La SOCIÉTÉ s'engage à verser à l'ORGANISME une « aide financière » pour la réalisation de l'« ensemble » dont le montant prévu apparaît à l'« annexe ». Ce montant pourra être révisé, le cas échéant, à l'intérieur des montants maximaux indiqués aux « normes » et si le budget alloué au « programme » le permet. Cette « aide financière » fait l'objet d'une promesse de subvention que l'ORGANISME doit céder au « prêteur agréé » pour en obtenir le déboursé par ce dernier.

2.2 Période de gain

L'« aide financière » est accordée pour une durée maximale de vingt-cinq (25) ans à compter de la « date d'ajustement des intérêts ». Elle est gagnée par tranche mensuelle égale. L'ORGANISME sera relevé de l'obligation de rembourser l'« aide financière » s'il respecte, pendant sa durée, chacune des conditions prévues à la présente convention.

2.3 Remboursement du trop versé

L'« aide financière » pourra être réduite si les coûts certifiés de réalisation reconnus par la SOCIÉTÉ s'avèrent inférieurs à ceux prévus à l'engagement définitif. Dans un tel cas, l'ORGANISME devra rembourser à la SOCIÉTÉ le montant versé en trop par rapport aux « normes », dans les six (6) mois suivant le dépôt de l'« état vérifié des coûts définitifs », à défaut de quoi ce montant portera intérêt au taux du prêt garanti par la SOCIÉTÉ pour la réalisation de l'« ensemble ».

2.4 Garantie hypothécaire

La totalité de l'« aide financière » accordée par la SOCIÉTÉ doit faire l'objet d'une garantie hypothécaire au profit de la SOCIÉTÉ sur l'« ensemble » au rang accepté par la SOCIÉTÉ. Cette garantie hypothécaire est exigée pour une durée équivalente à celle du prêt hypothécaire consenti par le prêteur agréé et garanti par la SOCIÉTÉ. Elle sert à assurer le respect par l'ORGANISME des conditions assumées par ce dernier aux termes de la présente convention.

3. Le Supplément au loyer

3.1 Nombre minimal

L'ORGANISME s'engage à louer pendant cinq (5) ans ou toute autre période reconnue par la SOCIÉTÉ le nombre minimal de logements indiqués à l'« annexe », à des ménages admissibles au programme de Supplément au loyer en vertu de la réglementation en vigueur pour ce programme. Ce minimum doit être rencontré à la « date d'ajustement des intérêts ».

Advenant que ce nombre minimal ne puisse être rencontré en raison du fait qu'un ménage est devenu inadmissible ou qu'il quitte le logement, l'ORGANISME devra identifier un autre ménage admissible ou louer à un ménage admissible le prochain logement qui se libérera. La SOCIÉTÉ pourra, à la demande de l'ORGANISME, le libérer de cette obligation s'il reste moins d'un (1) an à écouler à la période reconnue par la SOCIÉTÉ.

3.2 Nombre maximal

La SOCIÉTÉ s'engage à défrayer quatre-vingt-dix pour cent (90 %) du coût du Supplément au loyer établi conformément à la réglementation en vigueur. Le maximum de logements admissibles au Supplément au loyer est indiqué à l'« annexe » et ce, pour une période de cinq (5) ans ou toute autre période reconnue par la SOCIÉTÉ débutant à la « date d'ajustement des intérêts », étant entendu que la municipalité contribuera à raison de 10 % au coût du Supplément au loyer.

Le cas échéant, le nombre de logements faisant l'objet de la présente clause devra être ramené à celui indiqué à l'« annexe » dès que des ménages ne seront plus admissibles à ce programme, ceci afin de tenir compte des unités supplémentaires allouées dans le cadre du maintien dans les lieux des occupants au moment de la réalisation de l'« ensemble ».

3.3 Administration

La SOCIÉTÉ verse sa contribution au Supplément au loyer à l'Office municipal d'habitation responsable d'administrer ce programme sur le territoire où est situé l'« ensemble ». L'Office municipal d'habitation administre le Supplément au loyer selon les ententes convenues avec la SOCIÉTÉ et selon celles qu'il prend avec l'ORGANISME.

La SOCIÉTÉ peut établir un autre mode de versement de sa contribution advenant que l'Office municipal d'habitation ne soit pas en mesure de l'administrer ou qu'il n'y ait pas d'office municipal d'habitation.

4. Le prêt

4.1 Financement par un « prêteur agréé »

L'ORGANISME doit, à moins d'une autorisation contraire de la SOCIÉTÉ, contracter un prêt hypothécaire de premier rang d'un terme de cinq (5) ans auprès d'un « prêteur agréé » par elle pour le financement de l'« ensemble ».

4.2 Remboursement par la SOCIÉTÉ

Le prêt hypothécaire intérimaire obtenu par l'ORGANISME auprès du « prêteur agréé » inclut l'aide financière octroyée par la SOCIÉTÉ et faisant l'objet d'une promesse de subvention. À compter de la « date d'ajustement des intérêts » (DAI), la SOCIÉTÉ s'engage à rembourser le capital et les intérêts liés à cette aide financière selon les modalités convenues entre le « prêteur agréé » et la SOCIÉTÉ.

4.3 Renouvellement du prêt

L'ORGANISME doit, sous réserve de l'article 7.2 ci-après et à moins de directives contraires de la SOCIÉTÉ, continuer à financer l'« ensemble » auprès d'un « prêteur agréé » par elle pour une période de vingt-cinq (25) ans à compter de la « date d'ajustement des intérêts ». L'ORGANISME devra respecter, le cas échéant, les directives émises par la SOCIÉTÉ sur le renouvellement du prêt.

4.4 Garantie du prêt

La SOCIÉTÉ garantit au « prêteur agréé » pour une période maximale de vingt-cinq (25) ans le remboursement du solde du prêt hypothécaire de premier rang dû par l'ORGANISME et, dans le cas prévu à l'article 7.2 ci-après, pour une période maximale de trente-cinq (35) ans.

4.5 Remboursement par l'ORGANISME

L'ORGANISME doit verser au « prêteur agréé » les mensualités prévues à leurs dates d'échéance afin de rembourser l'intérêt et le capital selon la période d'amortissement prescrite. Le fait pour l'ORGANISME de ne pas effectuer lesdits paiements aux dates en question constitue un défaut aux termes de la présente convention.

4.6 Modifications du prêt

L'ORGANISME doit obtenir l'accord de la SOCIÉTÉ avant de modifier toute clause de l'acte de prêt incluant les paiements hypothécaires et les remboursements par anticipation.

4.7 Autres charges

L'ORGANISME ne peut grever aucun immeuble de l'« ensemble », d'une charge, d'une servitude ou d'une autre hypothèque sans avoir obtenu préalablement l'accord écrit de la SOCIÉTÉ.

5. Modifications à l'ORGANISME ou à l'« ensemble »

- 5.1** L'ORGANISME ne doit pas modifier son acte constitutif sans avoir obtenu préalablement l'accord écrit de la SOCIÉTÉ. La dissolution de l'ORGANISME constitue un défaut aux termes de la présente convention.
- 5.2** L'ORGANISME ne peut modifier le nombre d'unités résidentielles, leur typologie, leur caractère de résidence permanente ou temporaire selon ce qui est indiqué à l'« annexe », les services de soutien à la clientèle autorisés par la SOCIÉTÉ et, le cas échéant, la vocation des espaces non résidentiels de l'« ensemble », sans avoir obtenu préalablement l'accord écrit de la SOCIÉTÉ.
- 5.3** L'ORGANISME ne peut être reconnu à titre de « ressource intermédiaire » telle que définie à l'article 302 de la Loi sur les services de Santé et Services sociaux, pour les unités désignées de l'habitation « l'ensemble » visé par la présente convention.

6. La gestion générale de l'« ensemble »

6.1 Exercice financier

L'exercice financier de l'ORGANISME se termine à la date identifiée à l'« annexe ».

6.2 Règles d'éthique

Aucun des membres de l'ORGANISME ne peut être rémunéré pour remplir ses fonctions à l'intérieur de l'ORGANISME, sauf disposition contraire en vertu d'une loi applicable.

6.3 Conditions de location

L'ORGANISME s'engage à offrir en location les unités résidentielles de l'«ensemble» à des personnes à revenu faible ou modeste.

Si l'ORGANISME n'est pas une coopérative, il s'engage, dans le cadre des projets de volet III du Programme AccèsLogis Québec, à offrir en location les unités résidentielles de l'«ensemble» à une clientèle ayant des besoins particuliers en habitation.

L'ORGANISME doit signer avec le membre locataire ou le locataire de chaque unité résidentielle de l'« ensemble », un bail dont la durée ne peut excéder douze (12) mois à moins que s'ajoute la période non écoulée du bail précédent à la suite de la vacance de l'unité. Le bail doit spécifier les services compris dans le loyer et préciser, le cas échéant, les frais exigés pour des services spécifiques.

L'ORGANISME doit fixer par règlement les conditions de location ou d'hébergement temporaire de sa clientèle. Sauf pour les logements d'urgence, le coût de loyer (loyer économique) ne devra pas être inférieur à 75 % ni supérieur à 95 % du loyer médian du marché reconnu par la SOCIÉTÉ. Toutefois, un loyer après réalisation d'un projet peut être inférieur à 75 % du loyer médian reconnu par la SOCIÉTÉ, s'il résulte d'une contribution du milieu supérieure à un tiers de la subvention accordée par la SOCIÉTÉ.

L'ORGANISME doit s'assurer que les coûts reliés aux services, le cas échéant, seront assumés par les locataires ou par lui-même et qu'ils respecteront leur capacité de payer. Ces coûts devront s'autofinancer. Ils incluent les dépenses d'entretien et de réparation des équipements pour personnes handicapées, financés par les subventions additionnelles *Subvention pour personne handicapée* (SPH) et *Subvention pour adaptation de domicile* (SAD), ainsi que les dépenses de remplacement de toiles pour lève-personne sur rail.

6.4 Adhésion à une fédération ou à un regroupement

L'ORGANISME doit adhérer, selon le cas, soit à une fédération de coopératives reconnue par la SOCIÉTÉ, soit à un regroupement d'organismes sans but lucratif reconnu par la SOCIÉTÉ si une telle fédération ou regroupement dessert le territoire où est situé l'« ensemble ». Cette obligation s'applique pour une période de cinq (5) ans à compter de la « date d'ajustement des intérêts » et l'ORGANISME devra s'y conformer advenant qu'une fédération ou un regroupement d'organismes desserve un territoire qui ne l'était pas lors de la signature de la présente convention.

6.5 Assurances

L'ORGANISME doit toujours détenir pour l'« ensemble » une assurance tous risques (bâtiments, biens et meubles, valeur locative) incluant la clause de valeur de remplacement à neuf, une assurance 3D et, le cas échéant, une assurance chaudière et machinerie. L'ORGANISME devra également détenir une assurance couvrant la responsabilité civile d'au moins un million de dollars pour toute réclamation pour blessures corporelles, décès ou dommages.

6.6 Mode de gestion

L'ORGANISME doit maintenir un mode de gestion de l'« ensemble » qui favorise la participation harmonieuse des membres locataires et des locataires. Il doit à cet effet constituer et appliquer un plan de formation et un plan de gestion et le réviser annuellement.

Ces deux plans ont notamment pour objectifs d'assurer l'autonomie de fonctionnement de l'ORGANISME, de permettre aux membres d'acquérir les habiletés de gestion nécessaires et de mettre en place un processus administratif clair impliquant les membres.

L'ORGANISME ne confiera, par contrat ou autrement, la gestion d'une partie ou de la totalité de l'« ensemble » qu'après avoir obtenu préalablement l'accord écrit de la SOCIÉTÉ sauf s'il s'agit uniquement de la tenue de livres.

6.7 Tenue de livres

L'ORGANISME doit tenir des livres, des registres et des comptes concernant les dépenses et les revenus liés à la gestion de l'« ensemble » selon les pratiques généralement reconnues.

6.8 Défaillance administrative

Advenant que l'ORGANISME n'ait pas apporté, ne veuille pas ou ne puisse pas apporter les correctifs demandés par la SOCIÉTÉ, la SOCIÉTÉ peut exiger de l'ORGANISME qu'il recoure aux services d'un organisme de support ou d'un gestionnaire reconnu par elle.

6.9 Prêt ou don

L'ORGANISME ne doit ni prêter ni donner des fonds, ni garantir ou souscrire le remboursement d'aucune obligation d'une tierce partie à partir des revenus générés par l'« ensemble » sans avoir obtenu préalablement l'accord écrit de la SOCIÉTÉ sauf s'il s'agit de dons dont le montant total versé au cours d'un exercice financier ne dépasse pas vingt-cinq dollars (25 \$) par unité d'habitation comprise dans l'« ensemble ».

6.10 Aliénation de l'immeuble

L'ORGANISME ne peut vendre, céder, transporter, hypothéquer ou autrement aliéner les immeubles de l'« ensemble » sans avoir obtenu préalablement l'accord écrit de la SOCIÉTÉ et ce, aux conditions établies par cette dernière.

6.11 État de l'« ensemble »

L'ORGANISME doit maintenir les immeubles de l'« ensemble » en bon état et permettre aux représentants de la SOCIÉTÉ de les inspecter à tout moment raisonnable.

6.12 Conservation de documents

L'ORGANISME doit conserver tous les documents, les registres, les comptes et toutes les pièces justificatives ayant trait à la gestion de l'« ensemble » pendant au moins sept (7) ans, sauf pour les lettres patentes, les lettres patentes supplémentaires, les conventions, les procès-verbaux, lesquels devront être conservés de façon permanente.

6.13 Vérification

La SOCIÉTÉ se réserve le droit de vérifier en tout temps le respect des obligations assumées par l'ORGANISME dans le cadre de l'application de la présente convention.

À cet effet, l'ORGANISME convient d'apporter toute l'assistance, la collaboration et la diligence nécessaires à toute personne désignée par la SOCIÉTÉ, de façon à ce que cette dernière puisse, en tout temps et à toute heure raisonnable, vérifier sur place, examiner et tirer copie des livres, registres, comptes, dossiers et autres documents qui comportent des renseignements relatifs au « programme ».

7. Les réserves et les contributions

7.1 Contribution au secteur

L'ORGANISME doit verser, à la « date d'ajustement des intérêts », à la SOCIÉTÉ ou à un organisme désigné par elle, la contribution au secteur prévue dans les « coûts de réalisation » de l'« ensemble ». Cette contribution correspond à un pour cent (1 %) des dépenses de réalisation reconnues par la SOCIÉTÉ. Cette dernière verra à redistribuer cette contribution aux organismes acceptés par elle et qui interviennent pour favoriser la réalisation et la gestion de projets de logements coopératifs ou sans but lucratif.

7.2 Contribution à un fonds d'habitation communautaire

Dans la mesure où la SOCIÉTÉ établit que la viabilité financière du projet n'est pas compromise, l'ORGANISME doit, à l'expiration de la période de dix (10) ans suivant la « date d'ajustement des intérêts », d'une part, refinancer, pour une période additionnelle de vingt-cinq (25) ans, la totalité du prêt hypothécaire initialement consenti et remboursable par l'ORGANISME, à l'exception du capital remboursé par anticipation et, d'autre part, remettre à la SOCIÉTÉ, pour être versé au FONDS QUÉBÉCOIS D'HABITATION COMMUNAUTAIRE ou à son successeur (le cas échéant) la portion de capital du prêt hypothécaire initial que l'ORGANISME aura alors remboursée au cours de ces dix (10) ans.

Le calcul de cette contribution sera établi par la SOCIÉTÉ en consultation avec l'ORGANISME après qu'elle aura inspecté ou fait inspecter l'ensemble immobilier afin de déterminer le coût des travaux essentiels à être réalisés par l'ORGANISME pour les cinq (5) prochaines années, après avoir vérifié l'état des réserves de remplacement et autres réserves à partir des deux derniers états financiers vérifiés et après avoir examiné l'ensemble de la situation financière de l'ORGANISME. Selon le cas, le montant reconnu par la SOCIÉTÉ à être versé au Fonds pourra être inférieur à celui indiqué à l'alinéa précédent.

7.3 Réserves de gestion

7.3.1 Réserves de gestion (hypothèques)

L'ORGANISME doit constituer annuellement, au cours des cinq (5) années suivant la « date d'ajustement des intérêts », une réserve de gestion (hypothèques). Cette réserve vise à lui permettre d'atténuer l'augmentation importante de loyer qu'entraînerait une hausse sensible du taux d'intérêt lors du premier renouvellement du prêt hypothécaire.

Le montant total annuel à accumuler à même le loyer mensuel de chacun des logements est indiqué à l'« annexe ». Il correspond au montant nécessaire pour atténuer une augmentation du taux d'intérêt de 2 %. Ce montant doit provenir d'une augmentation de loyers annuelle durant onze (11) ans. Les intérêts produits sur les montants accumulés font partie de la réserve.

Lors du renouvellement de chacun des termes du prêt hypothécaire de l'ORGANISME, une évaluation devra être effectuée par la SOCIÉTÉ afin de déterminer, s'il y a lieu, la nécessité de modifier la contribution à la réserve pour une période additionnelle, en fonction de l'évolution des taux d'intérêt applicables.

7.3.2 Réserve de gestion (subvention à l'exploitation)

Lorsque l'« ORGANISME » reçoit une subvention à l'exploitation (rabais de taxes, subvention d'une fondation privée / subvention d'une Agence de développement de réseaux locaux de services de santé et de services sociaux ou son successeur), l'« ORGANISME » doit créer une réserve au budget d'exploitation afin d'éviter toute augmentation subite de loyer lorsque la subvention prend fin. Cette réserve est constituée à partir d'une augmentation annuelle de loyers acceptée par la SOCIÉTÉ.

7.4 Réserve de remplacement immobilière

L'ORGANISME doit constituer une réserve de remplacement immobilière à compter de la « date d'ajustement des intérêts ». Le montant annuel minimal versé à cette réserve varie selon la typologie des unités résidentielles de l'« ensemble » : 150 \$ pour une chambre, 175 \$ pour un studio et 300 \$ pour tout autre logement ; le montant total annuel est indiqué à l'« annexe ». Les intérêts produits sur les montants accumulés font partie de la réserve.

À moins d'une autorisation écrite de la SOCIÉTÉ, les montants accumulés dans cette réserve ne peuvent être utilisés pendant les cinq (5) premières années suivant la « date d'ajustement des intérêts » et doivent servir uniquement à payer le coût de remplacement, de modernisation et d'amélioration d'éléments parmi les catégories suivantes :

- systèmes mécaniques ;
- toiture ;
- plomberie ;
- système de chauffage ;
- ouvertures ;

- autres éléments dont les réparations périodiques entraînent des dépenses substantielles.

Le remplacement d'éléments compris dans les catégories ci-dessus identifiées a lieu lorsque leur état d'usure ne justifie plus d'investir dans leur entretien.

7.5 Réserve de remplacement mobilière

L'ORGANISME doit, le cas échéant, constituer une réserve de remplacement mobilière à compter de la « date d'ajustement des intérêts ». Le montant annuel versé à cette réserve est établi en fonction du coût de remplacement des équipements mobiliers amorti sur une période de huit années et identifié à l'annexe ou tout autre montant reconnu par la SOCIÉTÉ.

8. Rapports à produire

8.1 État vérifié des coûts définitifs

L'ORGANISME devra déposer à la SOCIÉTÉ un « état vérifié des coûts définitifs » préparé par un vérificateur agréé et ce, dans les six (6) mois qui suivent la « date d'ajustement des intérêts » ou au plus tard six (6) mois après la date où seront connus définitivement les montants nets de TPS et de TVQ et, le cas échéant, de la ristourne due sur les « coûts de réalisation ».

8.2 Budget annuel d'exploitation

Pour les ensembles ayant moins de 50 % des logements qui bénéficient du programme de Supplément au loyer, l'« ORGANISME » doit transmettre à la SOCIÉTÉ, dans les deux (2) mois du début de l'année financière, le budget d'exploitation servant à établir les loyers qui seront en vigueur au renouvellement des baux. La SOCIÉTÉ fera part à l'ORGANISME de ses instructions dans les deux (2) mois suivant la réception du budget, si elle est d'avis que le budget soumis avait pour effet d'entraîner l'une ou l'autre des conséquences prévues à l'article 9.2.

Pour les ensembles ayant 50 % ou plus des logements qui bénéficient du programme de Supplément au loyer, l'« ORGANISME » doit transmettre à la SOCIÉTÉ dans

les trois (3) mois précédant le début de l'année financière son budget d'exploitation pour approbation.

Ces budgets sont présentés, à moins d'avis contraire de la SOCIÉTÉ, selon la même forme que celle qui était en vigueur lors de l'autorisation définitive du projet. Chaque budget devra préciser les services inclus dans les loyers et, le cas échéant, la nature et le coût des autres services offerts aux locataires.

8.3 État financier annuel vérifié et rapport annuel de gestion

L'ORGANISME doit déposer à la SOCIÉTÉ, dans les quatre (4) mois qui suivent la fin de son exercice financier, un état financier annuel vérifié préparé par un vérificateur agréé selon un mode de présentation qui convient à la SOCIÉTÉ, le tout accompagné du rapport annuel approuvé par l'assemblée générale des membres de l'ORGANISME ou son conseil d'administration, selon le cas.

Cet état financier doit contenir, le cas échéant, des données distinctes pour les unités résidentielles et les espaces non résidentiels compris dans l'« ensemble ».

Le vérificateur doit produire un rapport dans lequel il fait part des résultats de ses vérifications notamment sur les points suivants :

- état des revenus et dépenses ;
- le bilan de l'ORGANISME ;
- les loyers en vigueur et le nombre de mois de vacances pour la totalité des unités de l'« ensemble » ;
- la constitution et l'utilisation des « réserves de gestion », des « réserves de remplacement immobilière et mobilière » (le cas échéant) et de toute autre réserve. Ces réserves doivent être comptabilisées distinctement.

Le rapport annuel accompagnant l'état financier doit prévoir notamment :

- la composition du conseil d'administration en identifiant les membres locataires d'unités résidentielles de l'« ensemble » ;

- le nombre de rencontres du conseil d'administration et d'assemblées générales ;
- la composition des différents comités en identifiant les membres locataires d'unités résidentielles du projet, leur mandat, le nombre de rencontres et un bilan sommaire de leurs activités ;
- les travaux majeurs effectués sur l'« ensemble » ;
- le nombre de ménages bénéficiant du programme de Supplément au loyer.

8.4 Inspection des immeubles

Tel que mentionné à l'article 6.11, la SOCIÉTÉ peut inspecter ou faire inspecter les bâtiments et les unités résidentielles de l'« ensemble » de façon à s'assurer de leur bon état, de la qualité de l'entretien et exiger, le cas échéant, un rapport sur le suivi des actions entreprises pour corriger les problèmes identifiés lors de ces inspections.

8.5 Production des rapports

Tout rapport produit par l'ORGANISME doit être signé par un représentant dûment autorisé et être disponible pour consultation par les ménages locataires de l'« ensemble »

8.6 Évaluation du « programme »

L'ORGANISME apportera sa collaboration à la SOCIÉTÉ pour fournir les données nécessaires à une éventuelle évaluation du « programme ».

9. Portée et durée de la présente convention

9.1 Durée

La présente convention demeure en vigueur pour toute la durée du prêt hypothécaire consenti par le prêteur agréé et garanti par la SOCIÉTÉ.

9.2 Clause dérogatoire

En ce qui concerne les articles 7.4, 8.2, 8.3 et 8.4, la SOCIÉTÉ peut en modifier les exigences ou en établir de nouvelles lorsque les politiques ou les pratiques en vigueur de l'ORGANISME ont pour effet d'entraîner l'une ou plusieurs des conséquences suivantes :

- a) les revenus de l'« ensemble » sont insuffisants pour rencontrer les dépenses prévisibles à court terme ou celles visées par la constitution des réserves prévues à la présente convention ;
- b) les dépenses prévues entraîneront des loyers trop élevés par rapport à ceux du secteur et risquent d'empêcher la location d'unités ;
- c) la qualité de l'immeuble se détériore ;
- d) l'« ensemble » n'est plus abordable pour un ménage à revenu faible ou modeste ;
- e) l'« ensemble » risque de faire l'objet d'une reprise hypothécaire ou d'une vente en justice.

9.3 TPS et TVQ

L'ORGANISME devra se conformer aux directives qui seront émises par la SOCIÉTÉ relativement à la comptabilisation de la TPS fédérale et de la TVQ applicables aux produits et services payés tant au cours de la réalisation que lors de l'exploitation de l'« ensemble », de même qu'aux exigences de la SOCIÉTÉ en ce qui concerne la réclamation annuelle des ristournes de taxes.

9.4 Abandon d'exigences

La SOCIÉTÉ peut, si elle est d'avis que la qualité de la gestion de l'« ensemble » par l'ORGANISME le justifie, renoncer à des exigences stipulées dans la présente convention. Cet abandon d'exigences doit être signifié

-19 -

par écrit par un représentant de la SOCIÉTÉ dûment mandaté.

10. Défaut de l'ORGANISME

10.1 En cas de défaut par l'ORGANISME de se conformer à l'une ou plusieurs des conditions de la présente convention, il remboursera à la SOCIÉTÉ, suivant les modalités fixées par celle-ci, l'« aide financière » non gagnée à la date du défaut.

10.2 Le montant alors dû à la SOCIÉTÉ produira des intérêts aux taux établis suivant l'article 28 de la Loi sur le ministère du Revenu à partir du moment du défaut constaté par la SOCIÉTÉ.

EN FOI DE QUOI LA PRÉSENTE CONVENTION A
ÉTÉ SIGNÉE EN DOUBLE EXEMPLAIRE AUX
DATES ET AUX ENDROITS CI-DESSOUS
MENTIONNÉS PAR LES DEUX PARTIES.

LA SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC
par son représentant dûment désigné

LE 4 juin 2007

SIGNÉ À QUÉBEC

ROBERT VERRET, directeur par intérim
Direction de l'habitation communautaire

L'ORGANISME
par ses représentants dûment désignés en vertu de la
résolution jointe aux présentes

LE 28 juillet 2007

SIGNÉ À Pierrefonds

NOM et TITRE

NOM et TITRE

ANNEXE

Données spécifiques au projet

COOPÉRATIVE D'HABITATION VILLAGE CLOVERDALE

Numéro du dossier : ACL-5256
Adresse de l'« ensemble » : 4580 et 4590, rue Alexander et 8601, 8631 et 8649,
rue Basswood
Montréal (Québec) H8Y 2A7 et H8Y 1S8

Désignation cadastrale (art. 1.1) Bâtiment à réaliser sur les lots : 1 901 970, 1 901 969,
1 901 973, 1 901 975 et 1 901 985.

Typologie des unités d'habitation désignées (art. 1.2) : 15 x 2cc, 50 x 3cc et 5 x 5cc
Total : 70

Typologie des unités d'habitation non désignées (art. 1.2) : 0
Total : 0

Espaces non résidentiels (art. 1.2) : 0

Montant de l'aide financière (art. 2.1) : 3 803 500 \$

Nombre minimal d'unités de Supplément au loyer (art. 3.1) : 14

Nombre maximal d'unités de Supplément au loyer (art. 3.2) : (50%) 42 (35) P.

Nombre d'unités de Supplément au loyer autorisées (art. 3.2) (60%) 42
(cas de maintien des lieux)

Nombre d'unités résidentielles permanentes (art. 5.2) : 70

Nombre d'unités résidentielles temporaires (art. 5.2) : 0

Date de fin de l'exercice financier (art. 6.1) : 31 décembre

Montant de la réserve (hypothèques) de gestion (art. 7.3) :

[] art. 23, 24

Montant de la réserve de gestion (subvention à l'exploitation)
(art. 7.3.2)

0 \$

Montant total annuel minimal à verser à la réserve de
remplacement immobilière (art. 7.4)

[] art. 23, 24

Montant total annuel minimal à verser à la réserve de
Remplacement mobilière (art. 7.5) : (le cas échéant)

0 \$

Signature de l'ORGANISME

Feb. 28/07
Date

Signature de l'ORGANISME

28 février 2007
Date

Signature de la SHM

2007-06-04
Date

Note : Cette annexe doit être signée et datée par les parties.

Ces données seront réévaluées lors de la date d'ajustement des intérêts.