

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

ENTRE : La **MINISTRE DES AFFAIRES MUNICIPALES ET DE L'HABITATION**, pour et au nom du gouvernement du Québec, représentée par monsieur Frédéric Guay, sous-ministre, ayant son bureau au 10, rue Pierre-Olivier-Chauveau, 4^e étage, Québec (Québec) G1R 4J3, dûment autorisé en vertu de la *Loi sur le ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire* (RLRQ, chapitre M-22.1),

ci-après désignée la « **Ministre** »,

ET : Le **FONDS DE SOLIDARITÉ DES TRAVAILLEURS DU QUÉBEC (F.T.Q.)**, personne morale constituée en vertu de la *Loi constituant le Fonds de solidarité des travailleurs du Québec (F.T.Q.)*, ayant son principal établissement au 545, boulevard Crémazie Est, bureau 200, Montréal (Québec) H2M 2W4, agissant et représentée par madame Janie C. Béique, sa présidente et cheffe de la direction, dûment autorisée à agir aux termes d'une résolution du conseil d'administration adoptée en date du 28 juin 2022,

ci-après désigné le « **Fonds** »,

ET : **FONDS CAPITAL POUR TOIT S.E.C.**, société en commandite dûment constituée en vertu du *Code civil du Québec*, ayant son principal établissement au 255, boulevard Crémazie Est, bureau 300, Montréal (Québec) H2M 1L5, agissant et représentée par son seul commandité **9471-6487 QUÉBEC INC.**, lui-même agissant et représenté par monsieur Normand Bélanger, son président et directeur général, dûment autorisé à agir aux termes d'une résolution du conseil d'administration adoptée en date du 26 août 2022,

ci-après désigné la « **Société** »,

la Ministre, le Fonds et la Société étant ci-après collectivement désignés les « **Parties** ».

ATTENDU QUE l'article 7.0.1. de la *Loi sur le ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire* (RLRQ, chapitre M-22.1) prévoit qu'en tant que responsable de l'Habitation, les fonctions et les pouvoirs de la Ministre consistent plus particulièrement à favoriser le développement et la mise en œuvre de programmes de construction, d'acquisition, d'aménagement, de restauration et d'administration d'habitation et à stimuler le développement et la concertation des initiatives publiques et privées en matière d'habitation;

ATTENDU QUE la Ministre souhaite favoriser le développement et la mise en œuvre d'outils de financement permettant l'acquisition, la construction et la rénovation de logements abordables, tel que définis ci-après, dans toutes les régions du Québec;

ATTENDU QUE le Fonds contribue au développement économique du Québec en investissant dans des projets immobiliers rentables, créateurs d'emplois et socialement responsables, dont des projets comprenant des logements abordables;

ATTENDU QUE le Fonds souhaite collaborer avec la Ministre en vue de développer et de mettre en place des outils de financement permettant l'acquisition, la construction ou la rénovation de 1 000 nouveaux logements abordables, répartis dans toutes les régions du Québec, sur un horizon de trois (3) ans (le « projet »);

ATTENDU QUE, conformément au décret numéro 1541-2022 du 17 août 2022, la Ministre a été autorisée à octroyer une subvention d'un montant maximal de 175 000 000 \$ (la « **contribution** ») au Fonds, le tout selon les conditions prévues à la présente entente de contribution financière pour la réalisation de logements abordables (l'« **entente** »);

ATTENDU QUE le deuxième alinéa de l'article 17.1 de la *Loi sur le ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire* prévoit que la Ministre peut conclure avec toute personne, association, société ou tout organisme des ententes dans les domaines de sa compétence;

ATTENDU QUE la Société a été constituée dans le but spécifique de financer, en partenariat avec ses parties prenantes, des projets de logements abordables en vue de permettre la réalisation du projet;

ATTENDU QUE le Fonds effectuera, à titre d'apport au fonds commun de la Société, une mise de fonds d'un montant de 75 000 000 \$;

ATTENDU QUE le Fonds versera la contribution accordée par la Ministre à la Société;

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

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. « **apport du Fonds** » : mise de fonds d'un montant de 75 000 000 \$ par le Fonds dans le fonds commun de la Société, au gré des appels de fonds que la Société effectuera;
 - 1.2.2. « **contribution** » : la contribution financière d'un montant maximal de 175 000 000 \$ déboursée par la Ministre conformément à l'entente;
 - 1.2.3. « **coûts de réalisation** » : les coûts afférents à l'acquisition, à la construction et à la rénovation de chaque projet de logements abordables, incluant les coûts d'acquisition de terrain, de démolition et de décontamination;
 - 1.2.4. « **logement(s) abordable(s)** » a la signification qui lui est donnée par la SHQ, dans le cadre normatif du PHAQ (tel qu'adopté le 22 juin 2022) et inclut les logements abordables clés en main;
 - 1.2.5. « **parties prenantes** » : une coopérative, un organisme à but non lucratif, un office municipal ou une société municipale d'habitation, un organisme municipal ou un promoteur privé;
 - 1.2.6. « **projet** » : projet d'acquisition, de construction ou de rénovation de 1000 nouveaux logements abordables, répartis dans toutes les régions du Québec, sur un horizon de trois (3) ans;
 - 1.2.7. « **projets de logements abordables** » : tous les projets d'acquisition, de rénovation ou de construction de logements abordables entrepris dans le cadre du projet considérés dans leur ensemble;
 - 1.2.8. « **projet de logements abordables** » : l'un ou l'autre des projets définis ci-haut;
 - 1.2.9. « **PHAQ** » : Programme d'habitation abordable Québec;
 - 1.2.10. « **SHQ** » : Société d'habitation du Québec (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 Ministre au Fonds, d'une contribution en contrepartie de laquelle le Fonds et la Société remplissent les obligations qui leur incombent en vertu de l'entente.

3. ENGAGEMENTS DE LA MINISTRE

- 3.1. La Ministre verse sa contribution au projet dans un compte que détient le Fonds dans l'institution financière que celui-ci désigne et selon les modalités suivantes :
 - 3.1.1. la Ministre effectue un premier versement de 100 000 000 \$, au cours de l'exercice financier gouvernemental 2022-2023, à la signature de l'entente;
 - 3.1.2. la Ministre effectue un second versement de 75 000 000 \$, dès lors que la Société démontre que les 500 premiers logements abordables ont été mis en chantier;
- 3.2. La Ministre communique à la Société les renseignements requis, les autorisations, les approbations et les instructions nécessaires ou utiles de façon à permettre la réalisation du projet.
- 3.3. La Ministre accorde au Fonds et à la Société le bénéfice de tous termes, modalités et conditions plus avantageux qu'elle accorde, le cas échéant, dans le cadre d'une entente, ayant les mêmes fins

que la présente entente, conclue, d'une part, avec la Fédération des caisses Desjardins du Québec ou, d'autre part, avec Fondation. Il s'agit alors d'une modification à la présente entente.

- 3.4. La Ministre n'est pas responsable des dépassements de coûts des projets de logements abordables, 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 de leur site, etc., étant entendu que la Société a l'obligation de réaliser 1 000 logements sans que le gouvernement du Québec n'ait à verser au Fonds ou à la Société un quelconque montant supplémentaire pour la réalisation du projet.

4. PARTICIPATION DE LA SOCIÉTÉ ET MODALITÉS DE RÉALISATION DES PROJETS DE LOGEMENTS ABORDABLES

- 4.1. La Société est constituée dans le but spécifique de financer, en partenariat avec ses parties prenantes, des projets de logements abordables pour ainsi permettre la réalisation du projet. La Société ne peut, sans le consentement de son commanditaire, le Fonds, exercer quelque autre activité que ce soit, à l'exception d'activités complémentaires, accessoires ou inhérentes à la réalisation du projet. Dans l'éventualité où la Société serait dissoute, les obligations qui lui incombent seront assumées par une entité désignée par le Fonds, à la suite d'une autorisation en ce sens donnée par la Ministre.
- 4.2. La Société est le véhicule juridique dans lequel la contribution sera transférée et qui recevra l'apport du Fonds. Des frais de gestion correspondant à 1 % de la contribution applicable à chaque projet de logements abordables seront perçus par le commandité de la Société pour sa gestion, son contrôle ainsi que l'exploitation de la Société et de ses affaires.
- 4.3. La Société privilégie le financement de projets de logements abordables développés en partenariat ou avec la participation de coopératives, d'organismes à but non lucratif (OBNL), d'offices municipaux ou de sociétés municipales d'habitation, d'organismes municipaux ou d'autres entités à but non lucratif. Elle peut toutefois également financer des projets développés en partenariat ou avec la collaboration de promoteurs privés lucratifs.
- 4.4. La Société peut consentir, de manière exceptionnelle, à ce qu'un projet de logements abordables soit vendu à un promoteur privé, pourvu qu'elle obtienne de ce dernier un engagement de maintenir, pour une période minimale de dix (10) ans suivant la livraison du projet de logements abordables, les attributs des logements abordables compris dans ce projet de logements abordables. Il est entendu que, dans un tel cas, la Société doit prévoir qu'en cas de défaut par le promoteur privé de maintenir les attributs des logements abordables, celui-ci devra obligatoirement rembourser à la Société, la portion non amortie de la contribution applicable audit projet de logements abordables.
- 4.5. La Société est responsable de calculer la portion de la contribution applicable au financement de chaque projet de logements abordables selon les coûts de réalisation de ce dernier.
- 4.6. Lors du calcul du cumul des appuis financiers des projets de logements abordables, la Société ne doit pas considérer les prêts remboursables et les garanties de prêt. Le cumul des appuis financiers publics pour les projets de logements abordables est toutefois possible. Néanmoins, aucune autre somme que la contribution ne peut provenir d'un ministère ou d'un organisme du gouvernement du Québec, à l'exclusion de la participation de la SHQ au financement octroyé par l'entremise du Capital Social d'Investissement Immobilier (CSII) et, avec l'autorisation de la Ministre, des appuis financiers provenant des ministères ou des organismes du gouvernement du Québec destinés à des personnes ayant des besoins particuliers en habitation. Cette limite s'étend par ailleurs à tout immeuble ou partie d'immeuble ayant fait l'objet, avant la conclusion de la présente entente, d'une subvention octroyée par la SHQ dans le cadre des programmes qu'elle administre.
- 4.7. La Société doit s'assurer du respect des seuils et des ratios suivants avant l'octroi d'un financement à tout projet de logements abordables :
- 4.7.1. chaque projet de logements abordables doit comprendre une contribution du milieu représentant minimalement 40 % de la portion de la contribution attribuée audit projet de logements abordables. Cette contribution du milieu peut notamment provenir d'une municipalité, d'un organisme charitable, d'une entreprise commerciale, d'une levée de fonds auprès du public, etc.;
- 4.7.2. tout financement provenant de la contribution applicable à un projet de logements abordables réalisé en partenariat avec des coopératives, des OBNL, des offices d'habitation ou d'autres entités à but non lucratif ne pourra excéder un ratio maximum de 175 000 \$ de contribution pour des coûts de réalisation maximaux de 450 000 \$ par unité de logement abordable créée, le montant de la contribution étant ajusté proportionnellement dans les cas où les coûts de réalisation par unité de logement abordable créée sont inférieurs à 450 000 \$. Il est entendu que dans l'éventualité où les entités à but non lucratif visées au présent sous-paragraphe deviennent propriétaires d'un projet de logements abordables donné, elles devront s'engager envers la Société à

maintenir les attributs des logements abordables compris dans leur projet de logements abordables, et ce pour une période d'une durée minimale de trente-cinq (35) ans suivant la livraison dudit projet de logements abordables;

- 4.7.3. tout financement provenant de la contribution applicable à un projet de logements abordables réalisé en partenariat avec un promoteur privé lucratif ne pourra excéder un ratio maximum de 87 500 \$ de contribution pour des coûts de réalisation maximaux de 450 000 \$ par unité de logement abordable créée, le montant de la contribution étant ajusté proportionnellement dans les cas où les coûts de réalisation par unité de logement abordable créée sont inférieurs à 450 000 \$. Un maximum de projets de logements abordables comprenant ensemble 50 logements abordables pourront être financés par la Société en partenariat avec des promoteurs privés. Il est entendu que dans l'éventualité où les promoteurs privés à but lucratif visés au présent sous-paragraphe deviennent propriétaires d'un projet de logements abordables donné, ils devront s'engager envers la Société à maintenir les attributs des logements abordables compris dans leur projet de logements abordables, et ce, pour une période d'une durée minimale de dix (10) ans suivant la livraison dudit projet de logements abordables.
- 4.8. La Société doit également s'assurer que les attributs des logements abordables, incluant leur superficie minimum, seront ajustés selon le marché, selon l'emplacement de chaque projet de logements abordables et de manière à se conformer aux exigences législatives, réglementaires ou municipales applicables aux logements abordables (incluant lorsqu'applicable, le *Règlement pour une métropole mixte*, pour les projets de logements abordables réalisés dans la Ville de Montréal).
- 4.9. La Société doit viser à répartir les projets de logements abordables équitablement dans toutes les régions du Québec.
- 4.10. La Société doit exiger que les baux de logement conclus dans le cadre des projets de logements abordables prévoient des loyers mensuels maximums qui correspondront à la grille des loyers cibles établie par la SHQ dans le cadre du PHAQ, laquelle sera mise à jour annuellement par la SHQ. Il est toutefois entendu que l'abordabilité des projets de logements abordables au sens de la grille susmentionnée pourra, avec l'autorisation au cas par cas de la Ministre, ne pas se matérialiser à la première année suivant la livraison d'un projet de logements abordables dans la mesure où elle sera atteinte sur une période de trois (3) ans suivant cette livraison et que le loyer de départ ne sera pas majoré jusqu'à l'atteinte de ladite abordabilité. De plus, les revenus maximums des ménages qui occuperont les logements abordables construits dans le cadre d'un projet de logements abordables devront correspondre, au moment de la signature du bail, à la grille établie par la SHQ dans le PHAQ, laquelle grille sera également mise à jour annuellement par la SHQ.
- 4.11. La Société pourra accepter que des commerces de proximité, tels un dépanneur, etc. soient annexés aux projets de logements abordables.

5. ENGAGEMENTS DU FONDS ET DE LA SOCIÉTÉ

- 5.1. Le Fonds et la Société utilisent la contribution de la Ministre aux seules fins de réaliser le projet.
- 5.2. Le Fonds contribue au fonds commun de la Société en :
 - 5.2.1 y investissant la contribution ministérielle;
 - 5.2.2 fournissant une mise de fonds d'un montant de 75 000 000 \$, au gré des besoins des projets de logements abordables.
- 5.3. La Société, quant à elle, est responsable de réunir le reste des engagements financiers auprès de ses parties prenantes pour assurer la réalisation du projet. Elle s'engage de plus à :
 - 5.3.1 collaborer avec la Ministre et les partenaires des projets de logements abordables, en vue de (i) développer des outils de financement favorisant la réalisation du projet et (ii) d'établir des partenariats en vue de réaliser des projets de logements abordables;
 - 5.3.2 réaliser le projet au cours de la durée de l'entente. Si la Société a des raisons de croire qu'elle ne réalisera pas le projet dans le délai imparti, elle en avise la Ministre, au minimum trois mois avant la fin de l'entente. La Ministre peut alors lui accorder un délai supplémentaire pour terminer le projet;
 - 5.3.3 s'assurer que la vocation résidentielle et l'abordabilité des projets de logements abordables soient maintenues pour une période d'au moins dix (10) ans pour les promoteurs privés et d'au moins trente-cinq (35) ans pour les coopératives, les OBNL, les offices municipaux ou les sociétés municipales d'habitation, les organismes municipaux ou toute autre entité à but non lucratif et que les logements soient maintenus en bon état d'habitabilité durant cette période;
 - 5.3.4 remettre à la Ministre, dans les trente (30) jours suivant la fin de l'entente, toute part de la

contribution non engagée pour la réalisation du projet;

5.3.5 remettre à la Ministre, dès la réception, toutes sommes de la contribution remboursées en vertu de la clause 4.4.

6. MÉCANISME DE SUIVI

6.1. Les Parties conviennent de la tenue de rencontres, au minimum semestrielles, portant sur le suivi du projet et auxquelles participent la Ministre et la Société. Cette dernière y présente, notamment, un rapport de l'état des mises en chantier, de l'utilisation de la contribution et des moyens mis en œuvre pour la réalisation du projet.

6.2. Ces rencontres constituent le premier lieu d'échange d'information entre les Parties.

7. INFORMATION, TENUE DE REGISTRES ET REDDITION DE COMPTES

7.1. La Société tient des comptes et des registres appropriés, précis, exacts et à jour à l'égard des coûts du projet.

7.2. La Société conserve les originaux des documents liés à la contribution, dont les contrats, les pièces justificatives, les factures, les preuves de paiement et les registres, pour une période de trois (3) ans suivant la date de fin du projet.

7.3. La Ministre peut poser des questions à la Société sur l'utilisation de la contribution et la Société s'engage à y répondre promptement et à fournir à la Ministre les informations demandées par cette dernière. Si la Ministre n'est pas satisfaite des réponses et des informations fournies, elle pourra faire vérifier l'utilisation que fait la Société de la contribution. La Société permettra alors, sur préavis raisonnable, aux représentants du gouvernement du Québec, y compris de tout organisme du gouvernement, dans le cadre des fonctions qu'ils exercent ou des mandats qui leur sont confiés, comme ils le jugent utile aux fins de vérification et de suivi, d'examiner les documents conservés par la Société suivant la présente section, aux heures d'affaires de la Société et dans ses locaux.

7.4. La Société communique aux représentants du gouvernement du Québec, y compris de tout organisme du gouvernement, dans le cadre des fonctions qu'il exerce ou des mandats qui lui sont confiés, tout document ou tout renseignement relatif à l'application de l'entente qui lui est demandé.

7.5. La Ministre ou une tierce partie représentante peut effectuer, après en avoir convenu avec la Société, des visites sur place pour s'assurer du respect des modalités et des conditions prévues à la présente entente.

7.6. La Société informe la Ministre, sans délai, si elle est visée, à quelque titre que ce soit, par une action en justice ou par une procédure judiciaire ainsi que par une mise en demeure, qui pourrait affecter de manière significative sa capacité de réaliser le projet.

8. RESPONSABILITÉ

8.1. La Société assume l'entière responsabilité de la réalisation du projet. Elle est tenue d'agir au meilleur de ses capacités et de ses ressources et elle sera seulement responsable de tout dommage directement attribuable à sa négligence ou à sa faute ou à celle de ses employés, ses agents ou, ses représentants. En autant que la Société ait respecté ses obligations aux termes de l'entente, elle ne sera en aucun cas responsable de tout défaut de tout mandataire, tout entrepreneur, tout sous-traitant ou de toute personne participant directement ou indirectement à la réalisation du projet, sauf si ce défaut est directement attribuable à sa faute ou à sa négligence.

8.2. Les Parties reconnaissent que les obligations de la Société en vertu de l'entente ne lient pas le Fonds, les obligations du Fonds étant limitées aux obligations prévues aux paragraphes 5.1 et 5.2 de l'entente.

8.3. L'entente ne peut être interprétée comme habilitant le Fonds ou la Société 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 Ministre, d'une part, et le Fonds et la Société, d'autre part, ne doivent pas être considérés comme des associés, des mandataires ou des représentants les uns des autres.

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 les autres 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 les obligations prévus à l'entente ne peuvent être cédés, vendus ou transportés, en tout ou en partie, sans l'autorisation préalable de la Ministre, qui peut alors prévoir des conditions à cette fin.

11. COMMUNICATIONS

- 11.1. Toutes les communications relatives à cette entente devront mentionner la contribution du gouvernement du Québec ainsi que celle du Fonds. Elles devront être approuvées par les Parties et, à cette fin, leur être soumises au minimum cinq (5) jours ouvrables avant leur diffusion.
- 11.2. La tenue de conférences de presse ou de cérémonies officielles doit se faire en collaboration avec les Parties.
- 11.3. Tout moyen d'affichage utilisé par l'une des Parties respecte les paramètres graphiques de chacune des autres Parties.

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. Le Fonds est en défaut lorsqu'il ne respecte pas l'une ou l'autre des obligations qui lui incombent en vertu des paragraphes 5.1 et 5.2 de la présente entente, lorsqu'il ne respecte pas les lois et les règlements applicables au Québec relativement à l'entente ou lorsqu'il fait une fausse déclaration ou qu'il transmet des informations inexactes à la Ministre dans le cadre de l'entente.
- 13.2. La Société est en défaut lorsqu'elle ne respecte pas l'une ou l'autre des obligations qui lui incombent en vertu de la présente entente, lorsqu'elle ne respecte pas les lois et les règlements applicables au Québec relativement à l'entente ou lorsqu'elle fait une fausse déclaration ou qu'elle transmet des informations inexactes à la Ministre dans le cadre de l'entente.
- 13.3. En cas de défaut du Fonds ou de la Société, la Ministre peut se prévaloir, séparément ou cumulativement, des recours suivants :
 - a) exiger que l'un ou l'autre du Fonds ou de la Société remédie au défaut qui lui est attribuable, le tout dans un délai raisonnable;
 - b) en cas de défaut de la Société d'exécuter l'une ou l'autre de ses obligations en vertu de l'entente, exiger le remboursement de toute portion de la contribution engagée dans le financement du projet de logements abordables auquel le défaut de la Société se rapporte;
 - c) résilier la présente entente, étant ainsi libérée de tout versement qu'elle n'a pas effectué. Tout versement effectué par la Ministre et pour lequel aucun engagement n'a été pris par la Société ainsi que tout versement pour lequel un engagement lié au défaut a été pris par la Société deviennent alors exigibles et remboursables en entier, incluant les intérêts générés, s'il en est;
 - d) prendre toute autre mesure appropriée dans les circonstances.
- 13.4. Lorsque la Ministre constate un défaut, elle avise le Fonds et la Société par écrit du ou des recours qu'elle entend utiliser et leur 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 Ministre prend effet à la date de sa réception par le Fonds et la Société et vaut une mise en demeure.
- 13.5. Le fait que la Ministre n'exerce pas ses recours en cas de défaut par le Fonds ou la Société 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. RÉSILIATION

- 15.1 Une Partie peut initier la résiliation de l'entente. Le cas échéant, elle en avise les autres par écrit. Les Parties conviennent alors des termes et des effets de cette résiliation, ceux-ci pouvant notamment prévoir que la Société conserve la part de la contribution ministérielle engagée pour la réalisation de projets de logements abordables au moment de l'avis de résiliation et qu'elle rembourse toute part de cette contribution qui n'est pas engagée à cette date.

16. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 16.1 Cette entente constitue l'entente intégrale entre les Parties quant à son objet.
- 16.2 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.
- 16.3 La présente entente est régie et interprétée selon les lois en vigueur au Québec.

17. DISPONIBILITÉ DES CRÉDITS

- 17.1 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.

18. REPRÉSENTANTS DES PARTIES

- 18.1 Tout avis, toute instruction, toute demande ou tout document exigé en vertu de la convention 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 **Ministre** :

Monsieur Sébastien Durand
Direction du développement des
programmes d'habitation
10, rue Pierre-Olivier-Chauveau
Aile Cook, 2e étage
Québec (Québec) G1R 4J3
Téléphone : 418 691-2015, poste 85024
Télécopieur : 418 646-6941

Pour le **Fonds** :

Madame Janie C. Béïque,
Présidente et cheffe de la direction
545, boulevard Crémazie Est, bureau 200
Montréal (Québec) H2M 2W4

Pour la **Société**

Monsieur Normand Bélanger
Président et directeur général
255, boulevard Crémazie Est, bureau 300
Montréal (Québec) H2M 1L5

- 18.2 Tout changement aux coordonnées de l'une des Parties doit faire l'objet d'un avis aux autres Parties.

19. DURÉE DE L'ENTENTE

- 19.1 La présente Entente a une durée de trois (3) ans débutant à la date à laquelle toutes les Parties y auront apposé leur signature.
- 19.2 Les clauses de l'entente qui créent des obligations qui, de 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.

[Le reste de cette page a été intentionnellement été laissée vide]

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

La MINISTRE DES AFFAIRES
MUNICIPALES ET DE L'HABITATION,

À Québec

Le 8 septembre 2022



Frédérique Guay, sous-ministre

FONDS CAPITAL POUR TOIT S.E.C.,
agissant et représenté aux présentes par son
seul commandité 9471-6487 QUÉBEC INC.

À Montréal

Le 30 août 2022

Pa 

Normand Bélanger, président et
directeur général

FONDS DE SOLIDARITÉ DES
TRAVAILLEURS DU QUÉBEC (F.T.Q.)

À Montréal

Le 31 août 2022

Par 

Joanne C. Desjardins, présidente et cheffe
de la direction

ENTENTE DE CONTRIBUTION FINANCIÈRE POUR LA RÉALISATION DE LOGEMENTS ABORDABLES

ENTRE :

La **MINISTRE RESPONSABLE DE L'HABITATION**, pour et au nom du gouvernement du Québec, ayant son bureau au 1054, rue Louis-Alexandre-Taschereau, Aile Jacques-Parizeau, 3^e étage, Québec (Québec) G1R 5E7, représentée par monsieur Frédéric Guay, sous-ministre, dûment autorisé en vertu de la *Loi sur le ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire* (RLRQ, chapitre M-22.1),

ci-après désignée la « **Ministre** »,

ET :

La **FÉDÉRATION DES CAISSES DESJARDINS DU QUÉBEC**, coopérative de services financiers régie par la *Loi sur les coopératives de services financiers* (RLRQ, chapitre C-67.3) dont le siège est situé au 100, rue des Commandeurs, Lévis (Québec) G6V 7N5, dûment représentée par monsieur Jean-Yves Bourgeois, premier vice-président, Services aux entreprises, se déclarant autorisé à agir aux fins des présentes en vertu de la résolution du 6 juin 2019 de son conseil d'administration;

ci-après désignée l'« **Institution financière** »,

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

ATTENDU QUE l'article 7.0.1. de la *Loi sur le ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire* (RLRQ, chapitre M-22.1) prévoit qu'en tant que responsable de l'Habitation, les fonctions et les pouvoirs de la Ministre consistent plus particulièrement à favoriser le développement et la mise en œuvre de programmes de construction, d'acquisition, d'aménagement, de restauration et d'administration d'habitations et de stimuler le développement et la concertation des initiatives publiques et privées en matière d'habitation;

ATTENDU QUE la Ministre souhaite favoriser le développement et la mise en œuvre d'outils de financement permettant l'acquisition, la construction et la rénovation de logements abordables, tel que définis ci-après, dans toutes les régions du Québec;

ATTENDU QUE l'Institution financière souhaite collaborer avec la Ministre en vue de contribuer au développement et à la mise en place des outils de financement permettant l'acquisition, la construction ou la rénovation de 1 000 nouveaux logements abordables, répartis équitablement dans les régions du Québec, sur un horizon de trois (3) ans;

ATTENDU QUE, conformément au décret numéro 1850-2022 du 14 décembre 2022, la Ministre a été autorisée à octroyer un maximum de 175 000 000 \$ à l'Institution financière, le tout selon les conditions prévues à la présente Entente de contribution financière pour la réalisation de logements abordables;

ATTENDU QUE l'Institution financière administrera la contribution ministérielle destinée aux parties prenantes dans le but de l'allouer à des projets de logements abordables et, dans le cadre normal de ses affaires, accordera via son réseau des caisses du financement à ces parties prenantes;

ATTENDU QUE le deuxième alinéa de l'article 17.7 de la *Loi sur le ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire* prévoit que la Ministre peut conclure avec toute personne, association, société ou tout organisme des ententes dans les domaines de sa compétence;

ATTENDU QUE l'Institution financière et/ou *Capital régional et coopératif Desjardins (CRCD)* s'assurera de rendre disponible, sous la forme d'un capital patient, un montant de 50 000 000 \$ pour la réalisation du projet;

ATTENDU QUE l'Institution financière versera la contribution accordée par la Ministre aux 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 et au financement offert par l'Institution financière.

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. « **capital patient** » : investissement à impact social dont l'intention est de renoncer à des rendements financiers immédiats et dont les modalités de remboursement sont favorables;
- 1.2.2. « **contribution** » : le montant maximal de 175 000 000 \$ octroyé par la Ministre 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;
- 1.2.3. « **coûts de réalisation** » : les coûts afférents à l'acquisition, à la construction et à la rénovation de chaque projet de logements abordables, incluant les coûts d'acquisition de terrain, de démolition et de décontamination;
- 1.2.4. « **logement(s) abordable(s)** » a la signification qui lui est donnée dans le cadre normatif du PHAQ, tel qu'adopté le 22 juin 2022 et mis à jour de temps à autre, et inclut les logements abordables clés en main;
- 1.2.5. « **parties prenantes** » : une coopérative, un organisme à but non lucratif, un office municipal ou une société municipale d'habitation, un organisme municipal ou un promoteur privé à but lucratif;
- 1.2.6. « **projet** » : projet d'acquisition, de construction ou de rénovation de 1 000 nouveaux logements abordables, répartis équitablement dans les régions du Québec, sur un horizon de trois (3) ans;
- 1.2.7. « **projets de logements abordables** » : tous les projets d'acquisition, de rénovation ou de construction de logements abordables présentés par une partie prenante 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;
- 1.2.10. « **SHQ** » : Société d'habitation du Québec.

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 Ministre à l'Institution financière, de la contribution en contrepartie de laquelle l'Institution financière remplit les obligations qui lui incombent en vertu de l'entente.

3. **ENGAGEMENTS DE LA MINISTRE**

- 3.1. La Ministre verse sa contribution au projet dans un compte que désigne et détient l'Institution financière, selon les modalités suivantes :
 - 3.1.1. la Ministre effectue un premier versement de 100 000 000 \$, au cours de l'exercice financier gouvernemental 2022-2023, à la signature de l'entente;
 - 3.1.2. la Ministre effectue un second versement de 75 000 000 \$, dès lors que l'Institution financière démontre que les 500 premiers logements abordables ont été mis en chantier.
- 3.2. La Ministre communique à l'Institution financière les renseignements requis, les autorisations, les approbations et les instructions nécessaires ou utiles de façon à permettre la réalisation du projet.
- 3.3. La Ministre accorde à l'Institution financière le bénéfice de tous termes, modalités et conditions plus avantageux qu'elle pourrait avoir accordés dans le cadre d'une entente ayant les mêmes fins que la présente entente et qu'elle aurait conclue, d'une part, avec le Fonds de solidarité des travailleurs du Québec et Fonds capital pour toit s.e.c. et, d'autre

part, avec Fondation et Fondation PrimAccès. Il s'agit alors d'une modification à la présente entente.

- 3.4. La Ministre n'est pas responsable des dépassements de coûts des projets de logements abordables, 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'Institution financière a l'obligation de remplir les obligations auxquelles elle souscrit suivant la présente entente sans que la Ministre ou tout autre ministère ou organisme du gouvernement du Québec n'ait à lui verser un quelconque montant supplémentaire pour cette réalisation.

4. ENGAGEMENTS DE L'INSTITUTION FINANCIÈRE

- 4.1. L'Institution financière utilise la contribution ministérielle aux seules fins de supporter les parties prenantes dans la réalisation du projet, conformément à la présente entente. Si l'Institution financière a des raisons de croire qu'elle n'atteindra pas cet objectif dans le délai imparti, elle en avise la Ministre, au minimum trois (3) mois avant la fin de l'entente. La Ministre peut alors lui accorder un délai supplémentaire.
- 4.2. L'Institution financière développe et transmet à la Ministre, son modèle de financement des projets de logements abordables lequel inclut, selon les proportions que détermine l'Institution financière dans le respect des paramètres prévus à la présente entente, les sources suivantes :
- 4.2.1. la mise de fonds de la partie prenante qui est le promoteur du projet de logement abordable, incluant la contribution du milieu;
- 4.2.2. la contribution ministérielle;
- 4.2.3. le financement hypothécaire de premier rang;
- 4.2.4. la contribution de l'Institution financière et/ou de Capital Régional et Coopératif Desjardins sous la forme de capital patient;
- 4.2.5. toute autre forme de financement compatible avec la présente entente.
- 4.3. L'Institution financière et/ou Capital Régional et Coopératif Desjardins contribue au projet en rendant disponible, sous la forme d'un capital patient, un montant de 50 000 000 \$.
- 4.4. L'Institution financière privilégie le financement de projets de logements abordables développés en partenariat ou avec la participation de coopératives, d'OBNL, d'offices municipaux ou de sociétés municipales d'habitation, d'organismes municipaux ou d'autres entités à but non lucratif. Elle peut toutefois également financer des projets de logements abordables développés en partenariat ou avec la collaboration de promoteurs privés à but lucratif. Un maximum de projets de logements abordables comprenant ensemble 50 unités de tels logements pourront être financés par l'Institution financière en partenariat avec des promoteurs privés à but lucratif.
- 4.5. L'Institution financière peut consentir, de manière exceptionnelle, à ce qu'un projet de logements abordables développé en partenariat ou avec la participation d'une partie prenante autre qu'un promoteur privé à but lucratif soit cédé à un tel promoteur, pourvu que l'Institution financière obtienne de ce dernier un engagement de maintenir, pour une période minimale de 10 ans suivant la livraison du projet de logements abordables, les attributs des logements abordables compris dans ce projet de logements abordables. Cette période demeure 35 ans si la contribution ministérielle excède 50 % des coûts de réalisation du projet de logements abordables ainsi cédé. Il est entendu que, dans de tels cas, l'Institution financière doit prévoir qu'en cas de défaut par le promoteur privé à but lucratif de maintenir les attributs des logements abordables, celui-ci devra obligatoirement rembourser à l'Institution financière, la portion non amortie de la contribution applicable au dit projet de logements abordables. L'institution financière fait alors suivre ce remboursement à la Ministre.
- 4.6. L'Institution financière déterminera si son réseau des caisses pourra agir à titre de prêteur exclusif pour le financement hypothécaire de premier rang des projets de logements abordables.
- 4.7. Dans le respect des seuils prévus à la clause 4.9, l'Institution financière détermine la portion de la contribution applicable au financement de chaque projet de logements abordables selon les coûts de réalisation de ce dernier.

- 4.8. Le cumul des appuis financiers publics aux projets de logements abordables est possible. Néanmoins, 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 du programme Novoclimat et de la participation de la SHQ au financement octroyé par l'entremise du Capital Social d'Investissement Immobilier (CSII). Cette limite s'étend à tout immeuble ou partie d'immeuble ayant fait l'objet, avant la conclusion de la présente entente, d'une subvention octroyée par la SHQ dans le cadre des programmes qu'elle administre. Lors du calcul du cumul des appuis financiers publics aux projets de logements abordables, l'Institution financière ne doit pas considérer les prêts remboursables et les garanties de prêt. L'autorisation de la Ministre sera par ailleurs nécessaire pour exclure une remise gracieuse de ce calcul.
- 4.9. L'Institution financière s'assure du respect des seuils suivants avant l'octroi d'un financement à tout projet de logements abordables :
- 4.9.1. la contribution ministérielle applicable à un projet de logements abordables réalisé en partenariat avec des coopératives, des OBNL, des offices d'habitation, ou d'autres entités à but non lucratif ne peut excéder 80 % des coûts de réalisation dudit projet de logements abordables;
- 4.9.2. la contribution ministérielle applicable à un projet de logements abordables réalisé en partenariat avec un promoteur privé à but lucratif ne peut excéder 50 % des coûts de réalisation du projet de logements abordables.
- 4.10. L'Institution financière doit également s'assurer que les attributs des logements abordables, incluant leur superficie minimum, seront ajustés selon le marché, l'emplacement de chaque projet de logements abordables et de manière à se conformer aux exigences législatives, réglementaires ou municipales applicables aux logements abordables, incluant lorsqu'il s'applique, le *Règlement pour une métropole mixte*, pour les projets de logements abordables réalisés dans la Ville de Montréal.
- 4.11. L'Institution financière s'assure que la vocation résidentielle et le caractère abordable des projets de logements abordables sont maintenus pour une période d'au moins dix (10) ans pour les projets qui sont la propriété de promoteurs privés à but lucratif, et d'au moins trente-cinq (35) ans pour projets qui sont la propriété de coopératives, d'OBNL, d'offices municipaux ou de sociétés municipales d'habitation, d'organismes municipaux ou de toute autre entité à but non lucratif et que les logements sont maintenus en bon état d'habitabilité durant cette période.
- 4.12. L'Institution financière doit viser à répartir les projets de logements abordables équitablement dans les régions du Québec.
- 4.13. L'Institution financière doit exiger que les baux de logement conclus dans le cadre des projets de logements abordables prévoient des loyers mensuels maximums qui correspondent à la grille des loyers cibles établie par la SHQ dans le cadre du PHAQ, laquelle est mise à jour annuellement par la SHQ. Il est toutefois entendu que le caractère abordable des projets de logements abordables au sens de cette grille pourra, avec l'autorisation au cas par cas de la Ministre, donnée dans un délai de 5 jours ouvrables suivant la réception d'une demande en ce sens, ne pas se matérialiser à la première année suivant la livraison d'un projet de logements abordables dans la mesure où elle sera atteinte sur une période de cinq (5) ans et que le loyer de départ ne soit pas majoré jusqu'à l'atteinte de ce caractère abordable. Dans le cas où la Ministre ne répondrait pas dans le délai imparti, l'autorisation ministérielle sera réputée obtenue. De plus, les revenus maximums des ménages qui occuperont les logements abordables construits dans le cadre d'un projet de logements abordables devront correspondre, au moment de la signature du bail, à la grille établie par la SHQ dans le PHAQ, laquelle grille sera également mise à jour annuellement par la SHQ.
- 4.14. L'Institution financière peut accepter que des commerces de proximité, tels un dépanneur, etc. soient intégrés aux projets de logements abordables.
- 4.15. L'Institution financière peut investir en totalité ou en partie la contribution ministérielle dans l'attente qu'elle soit attribuée à des projets de logements abordables. Elle conserve la propriété de tout profit réalisé suivant cet investissement. Elle assume également les pertes liées à un tel investissement et elle compense celles-ci, le cas échéant, en subvention directe accordée aux projets de logements abordables pour un montant équivalent à de telles pertes.

- 4.16. L'Institution financière remet à la Ministre, dans les trente (30) jours suivant la fin de l'entente, toute part de la contribution non engagée pour la réalisation du projet.

5. MÉCANISME DE SUIVI

- 5.1. Les Parties conviennent de la tenue de rencontres, au minimum semestrielles, portant sur le suivi du projet et auxquelles participent la Ministre et l'Institution financière.
- 5.2. Lors de ces rencontres, les Parties conviennent du format suivant lequel l'Institution financière présente notamment, le rapport de l'état des mises en chantier, de l'utilisation de la contribution et des moyens mis en œuvre pour la réalisation du projet.
- 5.3. Ces rencontres constituent le premier lieu d'échange d'information entre les Parties.

6. INFORMATION, TENUE DE REGISTRES ET REDDITION DE COMPTES

- 6.1. L'Institution financière tient 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 ministérielle.
- 6.2. L'Institution financière 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 de trois (3) ans suivant la date de fin de la présente entente. Si l'Institution financière n'a pas la garde directe de ces documents, elle s'assure auprès de celui qui détient ceux-ci qu'ils sont conservés suivant la présente clause et que la Ministre peut y avoir accès suivant la clause 6.3.
- 6.3. La Ministre peut poser des questions à l'Institution financière sur l'utilisation de la contribution et l'Institution financière s'engage à y répondre promptement et à fournir à la Ministre les informations demandées par cette dernière. Si la Ministre n'est pas satisfaite des réponses et des informations fournies, elle peut faire vérifier l'utilisation que fait l'Institution financière de la contribution. L'Institution financière permet 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'Institution financière suivant la présente section, aux heures d'affaires de l'Institution financière et dans ses locaux.
- 6.4. L'Institution financière communique 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.
- 6.5. La Ministre ou une tierce partie représentante peut effectuer, après en avoir convenu avec l'Institution financière, des visites sur place afin de s'assurer du respect des modalités et des conditions prévues à la présente entente.
- 6.6. L'Institution financière informe la Ministre, 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.

7. RESPONSABILITÉ

- 7.1. L'Institution financière assume l'entière responsabilité de l'exécution des obligations auxquelles elle est tenue suivant la présente entente. Elle est tenue d'agir au meilleur de ses capacités et ressources et elle sera seulement responsable de tout dommage directement attribuable à sa négligence ou à sa faute ou à celle de ses employés, de ses agents ou de ses représentants. En autant que l'Institution financière ait respecté ses obligations aux termes de l'entente, elle ne sera en aucun cas responsable de tout défaut de tout mandataire, tout entrepreneur, tout sous-traitant ou de toute personne participant directement ou indirectement à la réalisation du projet, sauf si ce défaut est directement attribuable à sa faute ou à sa négligence.
- 7.2. L'entente ne peut être interprétée comme habilitant l'Institution financière 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 une un contrat de société au sens du *Code civil du Québec* et que la Ministre, d'une part et l'Institution financière, d'autre part, ne doivent pas être considérées comme des associées, des mandataires ou des représentantes l'une de l'autre.

8. ÉTHIQUE ET CONFLIT D'INTÉRÊTS

- 8.1. 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.
- 8.2. 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.
- 8.3. 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.
- 8.4. 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.

9. CESSION

- 9.1. 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 Ministre, qui peut alors prévoir des conditions à cette fin.

10. COMMUNICATIONS EXTERNES

- 10.1. Toutes les communications relatives à cette entente mentionnent la contribution du gouvernement du Québec ainsi que celle de l'Institution financière. Elles doivent être approuvées par les Parties et, à cette fin, leur être soumises au minimum dix (10) jours ouvrables avant leur diffusion.
- 10.2. La tenue de conférences de presse ou de cérémonies officielles doit se faire en collaboration avec les Parties.
- 10.3. Tout moyen d'affichage utilisé par l'Institution financière respecte les paramètres graphiques de chacune des Parties.
- 10.4. 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.

11. MODIFICATION

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

12. DÉFAUT

- 12.1. L'Institution financière est en défaut lorsqu'elle ne respecte pas l'un ou l'autre des engagements qui lui incombent en vertu de la présente entente, lorsqu'elle ne respecte pas les lois et les règlements applicables au Québec relativement à l'entente ou lorsqu'elle fait une fausse déclaration ou qu'elle transmet des informations inexacts à la Ministre dans le cadre de l'entente.
- 12.2. En cas de défaut de l'Institution financière, la Ministre peut se prévaloir, séparément ou cumulativement, des recours suivants :
 - a) exiger que l'Institution financière remédie au défaut dans un délai raisonnable;
 - b) exiger le remboursement de toute portion de la contribution engagée dans le financement du projet de logements abordables auquel le défaut se rapporte;
 - c) résilier la présente entente, étant ainsi libérée de tout versement qu'elle n'a pas effectué. Tout versement effectué par la Ministre et pour lequel aucun engagement n'a été pris par l'Institution financière ainsi que tout versement pour lequel un engagement lié au défaut a été pris par l'Institution financière deviennent alors exigibles et remboursables en entier;
 - d) prendre toute autre mesure appropriée dans les circonstances.

12.3 Lorsque la Ministre constate un défaut, elle avise l'Institution financière 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 Ministre prend effet à la date de sa réception par l'Institution financière et vaut une mise en demeure.

12.4 Le fait que la Ministre n'exerce pas ses recours en cas de défaut par l'Institution financière ne saurait être interprété comme une renonciation à ceux-ci.

13. RÈGLEMENT À L'AMIABLE DES DIFFÉRENDS

13.1 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.

14. RÉSILIATION

14.1. Une Partie peut initier la résiliation de l'entente. Le cas échéant, elle en avise l'autre par écrit. Les Parties conviennent alors des termes et des effets de cette résiliation, lesquels prévoient notamment que l'Institution financière conservera la part de la contribution ministérielle engagée pour la réalisation de projets de logements abordables au moment de l'avis de résiliation. Toutefois, la part de la contribution ministérielle que l'Institution financière peut conserver ne peut dépasser le produit obtenu en multipliant le nombre d'unités de logements abordables mises en chantier par 175 000 \$, l'Institution financière étant redevable de la différence entre la contribution ministérielle totale et ce produit.

15. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

15.2 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.

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

16. DISPONIBILITÉ DES CRÉDITS

16.1 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.

17. REPRÉSENTANTS DES PARTIES

17.1 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 **Ministre** :
Monsieur Sébastien Durand
Direction du développement des
programmes
Édifice Marie-Guyart
1054, rue Louis-Alexandre-Taschereau
Aile Jacques-Parizeau, 3^e étage
Québec (Québec) G1R 5E7
Téléphone : 418 643-4035
Cellulaire : 418 953-0209
Télécopieur : 418 643-2533

Pour l'**Institution financière** :
M. Yvan-Pierre Grimard
Vice-présidence Relations gouvernementales
et institutionnelles
150, avenue des Commandeurs, 12^e Étage
Lévis (Québec) G6V 6P8

M. Luc Boucher
Vice-présidence Affaires juridiques
1, Complexe Desjardins, 25^e étage Tour Sud
Montréal (Québec) H5B 1B2

17.2. Tout changement à la clause 17.1 fait l'objet d'un avis à l'autre Partie.

18. DURÉE DE L'ENTENTE

- 18.1 La présente Entente a une durée de 3 ans débutant à la date à laquelle toutes les Parties y auront apposé leur signature.
- 18.2 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.

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

La MINISTRE RESPONSABLE DE
L'HABITATION,

FÉDÉRATION DES CAISSES DESJARDINS
DU QUÉBEC

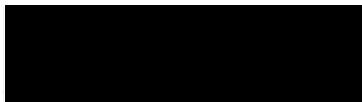
À Québec

À Montréal

Le 20 décembre 2022

Le 20 décembre 2022

Par :


Frederic Guay, sous-ministre

Par :


Jean-Yves Bourgeois,
Premier vice-président, Service aux
entreprises

AVENANT

ENTENTE DE SUBVENTION POUR LA RÉALISATION DE LOGEMENTS

ENTRE :

La **SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC**, organisme public constitué aux termes de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (RLRQ, chapitre S-8), ayant son siège social à l'édifice Marie-Guyart, 1054, rue Louis-Alexandre-Taschereau, aile Jacques-Parizeau, 3^e étage, Québec (Québec) G1R 5E7, représentée par monsieur Jean Martel, ing., président-directeur général, dûment autorisé en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec,

(la « **SHQ** »)

ET :

Le **FONDS DE SOLIDARITÉ DES TRAVAILLEURS ET DES TRAVAILLEUSES DU QUÉBEC (FTQ)**, personne morale constituée en vertu de la Loi constituant le Fonds de solidarité des travailleurs et des travailleuses du Québec (FTQ) (RLRQ, chapitre F-3.2.1), ayant son principal établissement au 545, boulevard Crémazie Est, bureau 200, Montréal (Québec) H2M 2W4, agissant et représenté par madame Janie C. Béique, sa présidente et cheffe de la direction, dûment autorisée à agir aux termes d'une résolution du conseil d'administration adoptée le 29 février 2024,

(le « **Fonds** »)

FONDS CAPITAL POUR TOIT 2 S.E.C., société en commandite dûment constituée en vertu du Code civil du Québec (RLRQ, chapitre CCQ-1991), ayant son principal établissement au 545, boulevard Crémazie Est, bureau 600, Montréal (Québec) H2M 2V1, agissant et représentée par son seul commandité, **9471-6487 QUÉBEC INC.**, lui-même agissant et représenté par monsieur Martin Raymond, président, dûment autorisé à agir aux termes d'une résolution du conseil d'administration adoptée le 12 mai 2024.

(la « **Société** »,

la SHQ, le Fonds et la Société, collectivement les
« **Parties** »)

ATTENDU QU'aux termes du décret numéro 670-2024 du 27 mars 2024, la SHQ a été autorisée à octroyer une subvention d'un montant maximal de 183 750 000 \$ au Fonds afin de bonifier l'offre de logements abordables d'au moins 1 000 nouveaux logements abordables sur un horizon de trois (3) ans;

ATTENDU QUE conformément à ce décret, les Parties ont conclu, le 28 mars 2024 une entente de subvention pour la réalisation de logements (« Entente »);

ATTENDU QUE le gouvernement du Québec a, lors de la Mise à jour économique et financière du 7 novembre 2023, annoncé son intention de créer 8 000 nouveaux logements sociaux et abordables en investissant 1 800 000 000 \$ sur cinq (5) ans;

ATTENDU QU'aux termes du décret numéro 870-2025 du 2 juillet 2025, la SHQ a été autorisée à octroyer une subvention d'un montant maximal de 2 968 450 \$ au Fonds de solidarité des travailleurs et des travailleuses du Québec (FTQ), lequel sera substantiellement conforme au projet joint à la recommandation ministérielle de ce décret;

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

ATTENDU QUE les Parties désirent, dans le cadre du présent avenant, prévoir les modalités qui se rattachent à l'utilisation et à la gestion de la subvention et de clarifier certaines dispositions de l'Entente.

EN CONSÉQUENCE, LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :

1. La clause 1.2.2 est modifiée par le remplacement de « 183 750 000 \$ » par « 186 718 450 \$ ».
2. La clause 1.2.10 est modifiée par l'insertion, après « 17 janvier 2024 », de « 1840-2024 du 18 décembre 2024, 616-2025 du 7 mai 2025 »;
3. La clause 1.2.11 est modifiée par le remplacement de « 1 000 » par « 1 028 » et par le remplacement de « trois (3) ans » par « quarante-deux (42) mois ».
4. La clause 3.1.2 est modifiée par le remplacement de « 77 250 000 \$ » par « 80 218 450 \$ ».
5. La clause 4.1 est modifiée par le remplacement de « 1 837 500 » par « 1 867 185 ».
6. La clause 4.8 est remplacée par la suivante :

« La Société doit s'assurer que chacun des projets de logements met à contribution les experts techniques (entre autres, des entrepreneurs licenciés, des architectes et des ingénieurs) qui s'assureront que les logements sont conformes aux standards de construction pour ces types de logements et aux règlements d'urbanisme applicables, dans un souci de produire des logements sécuritaires, de qualité et d'assurer un maintien de l'immeuble et des logements à long terme. La SHQ informera les parties prenantes qu'elles devront se référer au Guide des exigences et bonnes pratiques de réalisation du PHAQ disponible sur le site internet de la SHQ. ».
7. La clause 4.12 est modifiée par le remplacement de « 1 000 » par « 1 028 ».
8. La clause 4.13 est remplacée par la suivante :

« La Société s'engage à exiger des parties prenantes que lors de l'attribution des logements, elles s'assurent que pour être admissible à la location, un ménage doit avoir des revenus inférieurs ou égaux aux seuils de revenu modeste établie par la SHQ dans le cadre du PHAQ et mis à jour par elle annuellement. Nonobstant ce qui précède, il est entendu qu'un ménage occupant déjà un tel logement bénéficie du maintien dans les lieux. ».
9. La clause 18.1 est modifiée par le remplacement de « trois (3) ans » par « quarante-deux (42) mois ».

10. L'annexe 1 est abrogée.

11. L'annexe 2 est abrogée.

**EN FOI DE QUOI, LES PARTIES ACCEPTENT CHACUN
DES TERMES DU PRÉSENT AVENANT ET Y
APPOSENT LEUR SIGNATURE :**

SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC

Jean Martel

Signé avec ConsignO Cloud (11/08/2025)
Vérifiez avec verifio.com ou Adobe Reader.



Par : Monsieur Jean Martel, ing.
Président-directeur général

**Le FONDS DE SOLIDARITÉ DES TRAVAILLEURS ET
DES TRAVAILLEUSES DU QUÉBEC (FTQ)**

Janie Béique

Signé avec ConsignO Cloud (11/08/2025)
Vérifiez avec verifio.com ou Adobe Reader.



Par : Madame Janie C. Béique
Présidente et cheffe de la direction

**FONDS CAPITAL POUR TOIT 2 S.E.C., représentée par
son commandité 9471-6487 QUÉBEC INC.**

Martin Raymond

Signé avec ConsignO Cloud (01/08/2025)
Vérifiez avec verifio.com ou Adobe Reader.



Par : Monsieur Martin Raymond
Président

FONDS CAPITAL POUR TOIT 2 S.E.C.
(la « SEC »)

EXTRAIT RÉOLUTIONS ÉCRITES SIGNÉES PAR TOUS LES ADMINISTRATEURS DE

9471-6487 QUÉBEC INC.
agissant à titre de commandité
(la « Société »)

« AVENANT – ENTENTE DE SUBVENTION POUR LA RÉALISATION DE LOGEMENTS »

IL EST RÉSOLU :

QUE la Société, agissant à titre de commandité de la SEC, soit et elle est, par les présentes, autorisée à signer, pour et au nom de la SEC, un premier avenant à l'entente de subvention pour la réalisation de logements devant intervenir entre la SEC, la SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC et le FONDS DE SOLIDARITÉ DES TRAVAILLEURS ET DES TRAVAILLEUSES DU QUÉBEC (F.T.Q.) (l'« **Avenant** »), le tout conformément aux modalités et conditions prévues au projet d'Avenant soumis à tous les administrateurs de la Société pour fins d'approbation;

QUE le projet d'Avenant soumis à tous les administrateurs de la Société soit et il est, par les présentes, approuvé; et

QUE tout administrateur ou dirigeant de la Société, agissant seul, soit et il est, par les présentes, autorisé, pour et au nom de la Société, agissant à titre de commandité de la SEC, à poser tout geste et à négocier, signer et livrer toute entente, convention, avis, formulaire ou autre document, relaté ou non aux présentes, et à y apporter toute modification, correction ou amendement qu'il jugera utile ou nécessaire de façon à donner plein effet aux présentes résolutions et aux transactions et opérations visées par ces dernières ou qui y sont sous-jacentes ou accessoires. »

EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME de résolutions écrites signées par tous les administrateurs de la Société agissant à titre de commandité de la SEC pour et au nom de cette dernière, en date du 12 mai 2025, conformément aux dispositions de la *Loi sur les sociétés par actions* (Québec); les résolutions sont en force et vigueur n'ayant pas été modifiées ou autrement amendées.

Sébastien Berthelet

Signé avec ConsignO Cloud (11/07/2025)

SÉBASTIEN BERTHELET, secrétaire

**FONDS DE SOLIDARITÉ DES TRAVAILLEURS ET
DES TRAVAILLEUSES DU QUÉBEC (FTQ)**

EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME d'une résolution dûment adoptée et consignée au procès-verbal d'une réunion des membres du conseil d'administration du Fonds de solidarité des travailleurs et des travailleuses du Québec (FTQ) tenue le 29 février 2024.

Désignation de Janie Béïque à titre de signataire de l'entente avec la SHQ

Sur proposition dûment formulée et appuyée, le conseil a résolu que la présidente et cheffe de la direction du Fonds soit, et elle est par la présente, autorisée à signer, pour et au nom du Fonds de solidarité des travailleurs du Québec (F.T.Q.), l'entente de partenariat avec la Société d'habitation du Québec, de même qu'à lui apporter toute addition, modification et correction qu'elle jugera nécessaire, ainsi que tout autre document, acte, instrument ou convention accessoire requis et poser tout geste et faire toute chose nécessaire ou simplement utile, à son entière discrétion, afin de donner effet à la présente résolution.

**Fonds de solidarité des travailleurs et
des travailleuses du Québec (FTQ)**

Caroline Leduc

Signé avec ConsignO Cloud (11/07/2025)

Par :

Caroline Leduc
Directrice gouvernance, opérations juridiques
et secrétaire corporative adjointe

DEUXIÈME ENTENTE DE CONTRIBUTION FINANCIÈRE POUR LA RÉALISATION DE LOGEMENTS ABORDABLES

ENTRE :

La **SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC**, organisme public constitué aux termes de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (RLRQ, chapitre S-8), ayant son siège social à l'édifice Marie-Guyart, 1054, rue Louis-Alexandre-Taschereau, aile Jacques-Parizeau, 3^e étage, Québec (Québec) G1R 5E7, représentée par monsieur Jean Martel, ing., président-directeur général, dûment autorisé en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec,

ci-après nommée la « **Société** »,

ET :

La **FÉDÉRATION DES CAISSES DESJARDINS DU QUÉBEC**, coopérative de services financiers régie par la Loi sur les coopératives de services financiers (RLRQ, chapitre C-67.3) dont le siège est situé au 100, rue des Commandeurs, Lévis (Québec) G6V 7N5, dûment représentée par monsieur 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 2023 de son conseil d'administration;

ci-après nommée l'« **Institution financière** »,

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

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

ATTENDU QUE la Société souhaite favoriser le développement et la mise en œuvre d'outils de financement permettant l'acquisition, la construction et la rénovation de logements abordables dans les régions du Québec;

ATTENDU QU'en vertu du décret numéro 1850-2022 du 14 décembre 2022, la ministre responsable de l'Habitation a été autorisée à octroyer une subvention d'un montant maximal de 175 000 000 \$ à l'Institution financière afin de bonifier l'offre de logements abordables de 1 000 nouvelles unités sur une période trois ans;

ATTENDU QUE conformément à ce décret, la ministre responsable de l'Habitation et l'Institution financière ont conclu, le 20 décembre 2022, l'Entente de contribution financière pour la réalisation de logements abordables;

ATTENDU QU'en vertu du décret numéro 1887-2023 du 20 décembre 2023 la ministre responsable de l'Habitation a été autorisée à octroyer une subvention d'un montant maximal de 43 750 000 \$ à l'Institution financière afin de bonifier l'offre de logements abordables de 250 nouvelles unités sur une période de trois ans;

ATTENDU QUE conformément à ce décret, la ministre responsable de l'Habitation, l'Institution financière et la Société ont conclu, le 27 mars 2024, l'avenant n° 1 à l'Entente de contribution financière pour la réalisation de logements abordables;

ATTENDU QUE la Société et l'Institution financière souhaitent poursuivre leur collaboration en vue de contribuer au développement et à la mise en place des outils de financement permettant l'acquisition, la construction ou la rénovation de nouveaux logements abordables par des parties prenantes, répartis dans les régions du Québec;

ATTENDU QUE le gouvernement du Québec a, lors de la Mise à jour économique et financière du 7 novembre 2023, annoncé son intention de créer 8 000 nouveaux logements sociaux et abordables en investissant 1 800 000 000 \$ sur cinq (5) ans;

ATTENDU QU'aux termes du décret numéro 671-2025 du 28 mai 2025, la Société a été autorisée à octroyer une contribution financière d'un montant maximal de 183 750 000 \$ à l'Institution financière afin de bonifier l'offre de logements abordables d'au moins 1 000 logements;

ATTENDU QUE l'Institution financière administrera la contribution financière destinée aux parties prenantes dans le but de l'allouer à des projets de logements abordables et, dans le cadre normal de ses affaires, accordera via son réseau des caisses du financement à ces parties prenantes;

ATTENDU QUE ce décret prévoit que les conditions et modalités d'octroi de cette contribution financière seront prévues dans une entente, laquelle sera substantiellement conforme au projet joint à la recommandation ministérielle de ce décret;

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 tout organisme ou personne;

ATTENDU QUE l'Institution financière versera la contribution financière accordée par la Société aux parties prenantes selon les règles prévues à la présente entente;

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

ATTENDU QUE les Parties désirent confirmer leur intérêt à collaborer dans les différentes étapes de l'initiative mise en place par la Société entourant les développeurs qualifiés.

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. **« attributs des logements » :** les caractéristiques propres aux logements abordables, soit leurs loyers et les revenus maximaux des ménages;
 - 1.2.2. **« capital patient Desjardins » :** un investissement à impact social dont l'intention est de renoncer à des rendements financiers immédiats et dont les modalités de remboursement sont favorables;
 - 1.2.3. **« contribution financière » :** un montant maximal de 183 750 000\$ octroyé par la Société et géré par l'Institution financière, conformément à la présente entente afin de faciliter la réalisation des projets de logements abordables. À l'exception des frais de gestion, cette contribution financière est au seul bénéfice des parties prenantes. De plus, un montant maximal de 83 750 000 \$ pourrait être attribué pour la réalisation de projets de logements abordables intermédiaires, si un avenant à la présente entente est conclu entre les parties afin de le prévoir. À défaut, la contribution sera entièrement utilisée pour la réalisation de logements abordables PHAQ;
 - 1.2.4. **« coûts de réalisation » :** les coûts afférents à l'acquisition, à la construction et à la rénovation de chaque projet de logements abordables, incluant les coûts d'acquisition de terrain, de démolition et de décontamination;

- 1.2.5. « **développeur qualifié** » : développeur immobilier reconnu pour son expérience et son expertise en développement, financement et gestion de projets immobiliers et ayant obtenu le statut de développeur qualifié tel que défini dans le cadre normatif du PHAQ;
- 1.2.6. « **engagée** » : part de la contribution financière que l'Institution financière a accepté d'allouer à un projet de logements abordables aux termes d'une offre de financement ou de toute autre documentation contractuelle avec une partie prenante;
- 1.2.7. « **frais de gestion** » : un montant accordé à l'Institution financière afin de remplir les obligations qui lui incombent et prévues à la clause 4;
- 1.2.8. « **logement(s) abordable(s)** » : un ou des logement(s) réalisé(s) dans le cadre de l'entente, le(s)quel(s) regroupe(nt) les deux types de logements abordables, à savoir le logement abordable et le logement abordable intermédiaire;
- 1.2.9. « **logement(s) abordable(s) PHAQ** » : un ou des logements (s) ayant la signification donnée à « logement abordable » dans le cadre normatif du PHAQ et qui inclut les logements abordables en mode de réalisation clé en main;
- 1.2.10. « **logement(s) abordable(s) intermédiaire(s)** » : un ou des logement(s) dont les loyers sont supérieurs aux loyers maximaux établis par la Société dans le cadre du PHAQ, mais inférieurs ou égaux à une majoration de 150 % de la grille des loyers maximaux du PHAQ;
- 1.2.11. « **loyers maximums établis par la Société** » : signifie, à la date des présentes, le tableau des loyers maximaux, par typologie et par secteur géographique, ajusté annuellement et rendu public par la Société dans le cadre du programme PHAQ. Dans l'éventualité où le programme PHAQ cesse d'être en vigueur et que le tableau des loyers maximaux n'est plus applicable, les loyers maximums établis par la Société sont ceux qui seront rendus publics par la Société dans le cadre de tout programme visant à succéder ou remplacer le programme PHAQ ou tout autre programme similaire de logements abordables;
- 1.2.12. « **loyer de référence** » : loyer fixé lors de la première année d'exploitation d'un logement abordable;
- 1.2.13. « **ménage** » : une ou plusieurs personnes qui demandent ou occupent un logement abordable;
- 1.2.14. « **mise en chantier** » : une mise en chantier est définie comme le début des travaux de construction ou de rénovation d'un immeuble ou au moment de l'achat d'un bâtiment existant;
- 1.2.15. « **parties prenantes** » : une coopérative, un organisme à but non lucratif (« OBNL »), un office d'habitation, une société municipale d'habitation, un organisme municipal ou un promoteur privé à but lucratif;
- 1.2.16. « **PHAQ** » : Programme d'habitation abordable Québec dont la mise en œuvre a été autorisée par le décret numéro 8-2022 du 12 janvier 2022, lequel a été modifié par les décrets numéro 1144-2022 du 22 juin 2022, 1044-2023 du 21 juin 2023, 21-2024 du 17 janvier 2024, 1840-2024 du 18 décembre 2024, 616-2025 du 7 mai 2025 et tel qu'il pourrait être modifié par décret ultérieur à la date des présentes;
- 1.2.17. « **plus-value de la contribution financière** » : montant établi à partir de la valeur marchande du projet de logements abordables selon le prorata de la contribution financière utilisée pour la réalisation dudit projet de logements abordables par rapport à ses coûts de réalisation;

- 1.2.18. « **projet** » : sujet à la clause 3.2, signifie l'ensemble des projets d'acquisition, de construction ou de rénovation par des parties prenantes. Ces projets ne doivent pas avoir reçu d'aide financière dans le cadre du PHAQ ou du programme AccèsLogis Québec (ACL). Ils totalisent au moins 1 000 logements abordables répartis dans les régions du Québec et seront en réalisation dans un horizon de trois (3) ans suivant le dernier versement;
- 1.2.19. « **projet(s) de logements abordables** » : tous les projets d'acquisition, de rénovation ou de construction de logements abordables PHAQ et abordables intermédiaires présentés par une partie prenante et entrepris dans le cadre de la présente entente;
- 1.2.20. « **projet(s) de logements abordables PHAQ** » : tous les projets d'acquisition, de rénovation ou de construction de logements abordables PHAQ présentés par une partie prenante et entrepris dans le cadre du projet, considérés dans leur ensemble;
- 1.2.21. « **projet(s) de logements abordables intermédiaires** » : tous les projets d'acquisition, de rénovation ou de construction de logements abordables intermédiaires présentés par une partie prenante et entrepris dans le cadre du projet, considérés dans leur ensemble;
- 1.2.22. « **règles de fixation de loyer** » : signifie une fixation de loyer conforme au Règlement sur les critères de fixation de loyer ou suivant les augmentations suggérées par le Tribunal administratif du logement.

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'Institution financière, de la contribution financière destinée à être versée à des parties prenantes pour la réalisation du projet.

3. ENGAGEMENTS DE LA SOCIÉTÉ

- 3.1. La Société verse la contribution financière d'un montant maximal de 183 750 000 \$ au projet dans un compte que désigne et détient l'Institution financière (le « Compte »), selon les modalités suivantes :
- 3.1.1. la Société effectue un premier versement de 83 750 000 \$, au cours de l'exercice financier gouvernemental 2025-2026 suivant la signature de la présente entente.
- 3.1.2. la Société effectue un deuxième et dernier versement de 100 000 000 \$, au début de l'exercice financier gouvernemental 2026-2027 dans la mesure où 45 % du premier versement de la contribution financière est engagé.
- 3.2. Nonobstant ce qui précède, au plus tard avant le dernier versement de la contribution financière, les parties s'engagent à établir des modalités d'octroi et d'utilisation de la contribution financière afin de permettre la réalisation des projets de logements abordables intermédiaires. Ces modalités feraient l'objet d'un avenant à la présente entente. Advenant que les parties conviennent des modalités d'utilisation de cette partie de la contribution financière, le nombre minimal de logements prévus à l'entente augmenterait à 1 200. À défaut pour les parties de conclure un avenant à la présente entente à ce sujet, les conditions de l'entente demeureront inchangées, c'est-à-dire qu'elle continuera de concerner la réalisation d'un minimum de 1 000 logements abordables PHAQ. L'avenant à conclure est sujet aux autorisations à obtenir conformément au Règlement sur la promesse et l'octroi de subventions (RLRQ, chapitre A6.01, r. 6).
- 3.3. La Société n'est pas responsable des dépassements de coûts des projets de logements abordables, 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, étant entendu que l'Institution financière doit remplir les obligations auxquelles elle 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.

- 3.4. Pour permettre à l'Institution financière d'opérationnaliser l'ensemble des engagements relatifs à la réalisation des projets de logements abordables prévus à la présente entente et l'évolution de son modèle type de financement des projets de logements abordables, la Société accepte que l'Institution financière, à même la contribution financière :

- 3.4.1. perçoive un montant équivalent à 1,375 % de la contribution financière, plus les taxes afférentes. À titre de précision, 1 % est perçu exclusivement à titre de frais de gestion durant la phase de réalisation, dont les engagements sont prévus à la clause 4.1. Ce dernier montant, équivalent à 0,375 % de la contribution est accordé à titre exceptionnel afin de faire évoluer son modèle type de financement des projets de logements abordables et afin de tenir compte de la variation des taux d'intérêts à la baisse depuis la signature de l'Entente de contribution financière pour la réalisation de logements abordables conclue le 20 décembre 2022.

La réalisation d'un nombre moindre de logements abordables entraînera une diminution proportionnelle des frais de gestion.

- 3.4.2. perçoive un montant équivalent à 1 % de la contribution financière, plus les taxes afférentes, à titre de frais de gestion pour le suivi de l'exploitation des projets de logements abordables. Ce montant sert à couvrir les coûts d'opération liés aux engagements prévus à la clause 4.2.
- 3.5. La Société autorise l'Institution financière à investir la contribution financière versée dans l'attente qu'elle soit déboursée pour la réalisation des projets de logements abordables. Cette dernière conserve tout profit réalisé par ses investissements, mais assumera seule les pertes liées à de tels investissements. Le cas échéant, elle devra compenser en apport direct accordé aux projets de logements abordables pour un montant équivalent à de telles pertes.
- 3.6. La Société, sous réserve de la prise d'un décret autorisant la conclusion d'un avenant à l'Entente de contribution financière pour la réalisation de logements abordables conclue le 20 décembre 2022 entre la ministre responsable de l'Habitation et l'Institution financière, autoriserait l'Institution financière à utiliser toute contribution financière découlant de cette entente, mais que l'institution financière n'a pas pu utiliser. L'utilisation de ce résiduel de contribution financière devra être effectuée en respectant la présente entente et le coût moyen par porte des logements réalisés avec ce résiduel devra correspondre à un maximum de 183 750 \$. Il est toutefois entendu que le résiduel de cette contribution ne pourra pas être utilisé afin de réaliser le projet. Il devra être utilisé afin de réaliser des logements abordables PHAQ additionnels.

4. ENGAGEMENTS DE L'INSTITUTION FINANCIÈRE

4.1. Engagements relatifs à la réalisation des projets de logements abordables

- 4.1.1. À l'exception des frais de gestion, l'Institution financière verse la contribution financière à des parties prenantes aux seules fins de les supporter dans la réalisation du projet, conformément à la présente entente.
- 4.1.2. Si l'Institution financière a des raisons de croire qu'elle n'atteindra pas l'objectif du projet dans le délai imparti, elle en avise la Société, au minimum trois (3) mois avant la fin de l'entente. La Société peut alors lui accorder un délai supplémentaire.
- 4.1.3. L'Institution financière contribue au projet en octroyant un minimum de 50 000 000 \$ sous forme de financement hypothécaire de premier rang ou sous forme de capital patient Desjardins aux parties prenantes.

- 4.1.4. L'Institution financière a la responsabilité d'accepter ou de refuser les projets qui lui sont présentés et elle déterminera si son réseau des caisses pourra agir à titre de prêteur exclusif pour le financement hypothécaire de premier rang des projets de logements abordables.
- 4.1.5. L'Institution financière remet à la Société, dans les trente (30) jours suivant la fin de l'entente, toute part de la contribution financière non engagée pour la réalisation du projet à moins que, sous réserve de l'approbation par la Société, il soit possible de transférer cette part de contribution non engagée dans une autre entente avec l'institution financière dont le but est également la création de logements abordables.
- 4.1.6. Tout financement consenti par l'Institution financière ou son réseau des caisses sera assorti d'une offre de financement qui devra être acceptée par la partie prenante. Cette dernière prévoira notamment les obligations suivantes pour la partie prenante :
- 4.1.6.1. Respecter les attributs des logements abordables pendant 35 ans;
- 4.1.6.2. Fournir des états financiers ainsi que des budgets prévisionnels pour le projet de logements abordables visé;
- 4.1.6.3. Un engagement de respecter les conditions d'exploitation et d'octroi des logements du projet de logements abordables;
- 4.1.6.4. L'octroi d'une hypothèque immobilière par la partie prenante grevant le projet de logements abordables visé en faveur de l'Institution financière afin de garantir le remboursement du prêt hypothécaire de premier rang;
- 4.1.6.5. Un engagement de rembourser la contribution financière reçue dans l'éventualité où l'Institution financière ou son réseau des caisses n'est plus prêteur pour le financement à long terme d'un immeuble d'un projet de logements abordables donné.
- 4.1.7. L'Institution financière s'engage à informer les parties prenantes qu'il leur revient de transmettre des demandes d'unités dans le cadre du Programme de supplément au loyer Québec (« PSLQ »). Le nombre d'unités demandées peut atteindre 100 % des logements créés dans le cadre du projet de logements abordables. À la suite de cette demande, la Société pourra attribuer un nombre d'unités en fonction des prévisions, de la disponibilité et en respect du PSLQ ou de tout programme le remplaçant.
- 4.1.8. L'Institution financière s'assure que chacun des projets de logements abordables met à contribution les experts techniques (entre autres, des entrepreneurs licenciés, des architectes et ingénieurs) qui veilleront à s'assurer que les logements sont conformes aux standards de construction pour ces types de logements et aux règlements d'urbanisme applicables, dans un souci de produire des logements sécuritaires, de qualité et d'assurer un maintien de l'immeuble et des logements à long terme. L'Institution financière communiquera aux parties prenantes qu'ils devront respecter, dans la mesure du possible, le Guide des exigences et bonnes pratiques de réalisation du PHAQ disponible sur le site internet de la Société.
- 4.1.9. L'Institution financière peut accepter qu'une partie non résidentielle soit annexée aux projets de logements. L'usage de -celle-ci devra être réservée aux activités des parties prenantes ou à la réalisation d'activités ou usages dont pourraient bénéficier les locataires de l'immeuble, incluant, sans s'y limiter, un basilaire commercial, un dépanneur, une épicerie, un salon de coiffure, un service de garde, une pharmacie ou des bureaux de services professionnels. Dans de tels cas, les conditions suivantes s'appliquent :

- 4.1.9.1. La contribution financière devra être utilisée pour financer les coûts de réalisation reliés exclusivement aux logements abordables PHAQ et, advenant que les parties concluent un avenant conformément à l'article 3.2, aux logements abordables intermédiaires;
- 4.1.9.2. La contribution financière ne pourra, en aucun cas, être utilisée pour financer tout coût de réalisation relié exclusivement à une partie non résidentielle;
- 4.1.9.3. Les coûts de réalisation communs encourus tant pour la réalisation des logements abordables que pour la réalisation de toute partie non résidentielle (tels que les coûts reliés à la sécurité incendie, les systèmes électromécaniques, le système de distribution électrique et tout autre système et élément commun servant aux parties non résidentielles et aux parties résidentielles) seront partagés entre les différentes composantes en fonction d'une clé de répartition établie par un professionnel indépendant accepté par l'Institution financière;
- 4.1.9.4. Nonobstant ce qui précède, la contribution financière pourra être utilisée pour la réalisation d'espaces communs (ex. : salle communautaire, salle permettant de recevoir des professionnels offrant des services à la clientèle d'un projet de logements abordables, etc.) à l'intérieur des projets de logements abordables, pourvu qu'ils soient à l'usage ou au bénéfice exclusif de ses locataires.
- 4.1.10. L'Institution financière doit également s'assurer que les attributs des logements seront ajustés selon le marché, l'emplacement de chaque projet de logements abordables et de manière à se conformer aux exigences législatives, règlementaires ou municipales applicables aux logements abordables PHAQ ou abordables intermédiaires, le cas échéant, incluant lorsqu'il s'applique, le Règlement pour une métropole mixte de la Ville de Montréal, pour les projets de logements abordables qui y seront réalisés.
- 4.1.11. Dans l'éventualité où le coût de réalisation réel d'un projet de logements abordables s'avère moins élevé que le coût de réalisation estimé, l'Institution financière pourra réaffecter les sommes en surplus afin de réduire proportionnellement la part de la contribution financière engagée et les autres sources d'aides financières publiques. Il est entendu que les aides financières publiques sous forme de don de terrain ou congé de taxes ne sont pas visées par ces réductions. Dans l'éventualité où l'Institution financière souhaite allouer les sommes en surplus à d'autres fins, pour le projet de logements abordables ayant généré des économies, elle devra en tout temps obtenir l'approbation de la Société, étant toutefois entendu que le meilleur intérêt des parties prenantes ainsi que la viabilité du montage financier et de l'exploitation de l'immeuble devront toujours être considérés.
- 4.1.12. L'Institution financière développe et transmet à la Société son ou ses modèles types de financement des projets de logements abordables.
- 4.1.13. L'institution financière s'engage à ce que le montant maximal de contribution financière non remboursable qu'elle attribue à une partie prenante pour la réalisation d'un projet de logements abordables PHAQ corresponde à :
- 4.1.13.1. 60 % des coûts de réalisation pour les projets de logements abordables PHAQ réalisés par les coopératives, les OBNL, les offices d'habitation ou sociétés municipales d'habitation et autres organismes municipaux;
- 4.1.13.2. 50 % des coûts de réalisation pour les projets de logements abordables PHAQ réalisés par les promoteurs privés à but lucratif;

- 4.1.13.3. Les projets de logements abordables constitués en totalité de logements d'urgence et de logements de transition destinés à des personnes victimes de violence et des personnes en situation d'itinérance ou à risque de le devenir pourront recevoir une contribution financière additionnelle représentant 40 % des coûts de réalisation qui pourra être ajoutée à la contribution financière applicable pouvant être versée pour ces types de logements. Dans le cas où un projet de logements abordables PHAQ bénéficie de cette bonification, les logements réalisés ne seront pas admissibles au PSLQ.
- 4.1.14. L'Institution financière privilégie le financement de projets de logements abordables développés en partenariat ou avec la participation de coopératives, d'OBNL, d'offices d'habitation, de sociétés municipales d'habitation, d'organismes municipaux ou d'autres entités à but non lucratif. Un maximum de 200 logements sur l'objectif des 1 000 logements pourront être réalisés par des promoteurs privés à but lucratif. Les logements réalisés au-delà de l'objectif de 1 000 pourront être réalisés par des parties prenantes choisies à la discrétion de l'Institution financière.
- 4.1.15. L'Institution financière pourra accepter des projets d'acquisition rénovation de logements abordables. Dans ce cas, chaque logement réalisé pourra bénéficier d'une contribution financière maximale de 50 000 \$ provenant de la Société, et ce, jusqu'à concurrence de cinq pourcent (5 %) de la contribution affectée à faire des logements abordables PHAQ. Si l'Institution financière juge qu'un montant supérieur est requis, elle pourra demander l'autorisation de la Société.
- 4.1.16. Le cumul des aides financières publiques pour les projets de logements abordables PHAQ est possible et l'institution financière s'engage à s'assurer du respect des taux de cumul prévus ci-dessous. Ces aides financières incluent celles provenant directement ou indirectement des programmes de la Société, d'autres ministères ou organismes gouvernementaux (fédéraux et provinciaux), de leurs sociétés d'État, de crédits d'impôt ainsi que des entités municipales (comprenant les organismes municipaux au sens de l'article 5 de la Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels (RLRQ, chapitre A-2.1)).
- Il est toutefois entendu que seules les aides financières provinciales provenant du programme Novoclimat, d'un programme visant l'amélioration des performances énergétiques du projet de logements abordables, celles de la participation de la Société au financement octroyé par l'entremise du Capital Social d'Investissement Immobilier (CSII), et celles pouvant provenir d'une société en commandite qui offre du financement et pour laquelle l'apport au fonds commun fourni par la Société représente moins de vingt pour cent (20 %) des parts dans le fonds commun de cette société, constituent des aides financières qui peuvent être reçues par les projets de logements abordables.
- Cependant, lorsque l'immeuble sur lequel le projet sera réalisé a été acquis auprès d'un ministère, d'un organisme gouvernemental (fédéral et provincial), d'une société d'État ou d'une entité municipale à un coût inférieur à sa juste valeur marchande, la différence entre celle-ci et le coût d'acquisition réel de l'immeuble est considérée comme une aide financière publique et doit être incluse dans le calcul du cumul.
- Ainsi, l'Institution financière s'assure du respect des taux du cumul suivants avant l'octroi d'un financement à tout projet de logements abordables :
- 4.1.16.1. Le taux de cumul d'aide financière publique applicable à un projet de logements abordables PHAQ réalisé en partenariat avec des coopératives, des OBNL, des offices d'habitation, d'une société municipale d'habitation ou d'un organisme municipal ou d'autres entités à but non lucratif ne peut excéder 80 % des coûts de réalisation du

projet de logements abordables, sauf dans les cas spécifiques suivants :

- 90 % du coût de réalisation d'un projet de logements abordables PHAQ visant une clientèle autochtone hors réserve (tout projet de logements abordables sur réserve étant exclu de la présente entente), laquelle doit être titulaire du statut indien, en vertu de la Loi sur les Indiens, (L.R.C. (1985), ch. I-5);
- 100 % du coût de réalisation d'un projet de logements abordables PHAQ constitué de logements d'urgence et de logements de transition, mais pour ces derniers, uniquement s'ils sont destinés à des personnes victimes de violence conjugale ou intrafamiliale, ou à des personnes en situation d'itinérance ou à risque de le devenir;
- Le taux de cumul des appuis financiers publics applicables à un projet de logements abordables PHAQ réalisé en partenariat avec un promoteur privé à but lucratif ne peut excéder 50 % des coûts de réalisation du projet de logements abordables.
- Le taux de cumul peut être augmenté d'un pourcentage correspondant au pourcentage du montant du prêt garanti par rapport au coût total du projet lorsque le projet fait l'objet d'une garantie de prêt provenant directement ou indirectement des programmes de la Société, d'autres ministères ou organismes gouvernementaux (fédéraux et provinciaux), de leurs sociétés d'État et des entités municipales qui ne sont pas directement bénéficiaires de la contribution financière à partir des cumuls prévus à l'Entente.

4.2. Engagements relatifs à l'exploitation des projets de logements

4.2.1. L'Institution financière effectue le suivi des attributs des logements abordables et des conditions d'exploitation durant les 35 premières années d'exploitation des projets de logements abordables réalisés, tant qu'elle ou son réseau des caisses demeure prêteur de la partie prenante. Dans l'éventualité où l'institution financière n'assure plus le suivi des conditions d'exploitation avant l'écoulement des 35 années prévues à l'entente, cette dernière remboursera les sommes perçues pour la gestion de l'exploitation pour les années pour lesquelles le suivi n'aura pas lieu. Les frais de gestion perçus par l'Institution financière pour chaque projet de logements abordables sont établis en multipliant le montant de la contribution financière utilisée pour le projet de logements abordables par un pourcent (1 %). Ce montant sera divisé par 35 pour calculer le coût annuel des frais de gestion pour le suivi de l'exploitation.

4.2.2. Pour ce faire, l'Institution financière s'assure, dans le cadre de l'offre de financement, d'obtenir les engagements suivants de chaque partie prenante :

4.2.2.1. De maintenir une réserve monétaire afin de payer les dépenses d'entretien et de préservation du projet de logements abordables.

4.2.2.2. Pour les projets de logements abordables PHAQ, que les loyers fixés lors des cinq premières années d'exploitation du projet soient égaux ou inférieurs aux loyers maximums établis par la Société. Le loyer fixé lors de la première année d'exploitation sert de loyer de référence à partir duquel, pour les quatre années suivantes, il peut être ajusté annuellement selon les augmentations suggérées par le Tribunal administratif du logement pourvu que le loyer maximum reconnu par la Société soit respecté. Pour les années subséquentes, le loyer peut être ajusté en respect des règles de fixation de loyer.

Il est toutefois entendu que le caractère abordable de ces logements au sens de la grille des loyers maximaux du PHAQ pourra, avec l'autorisation au cas par cas de la Société, donnée dans un délai de

quinze (15) jours ouvrables suivants la réception d'une demande en ce sens, ne pas se matérialiser à la première année suivant la livraison d'un projet de logements abordables dans la mesure où il sera atteint sur une période de cinq (5) ans et que le loyer de référence ne soit pas majoré jusqu'à l'atteinte de ce caractère abordable.

Advenant que les parties conviennent de modalités d'utilisation de la contribution permettant la réalisation de logements abordables intermédiaires, conformément à l'article 3.2, que les loyers fixés pour ces logements lors des cinq premières années d'exploitation du projet sont supérieurs aux loyers maximums reconnus dans le PHAQ, mais inférieurs ou égaux à une majoration de 150 % des loyers maximaux reconnus par la Société pour le PHAQ. Le loyer fixé lors de la première année d'exploitation sert de loyer de référence à partir duquel, pour les quatre années suivantes, il peut être ajusté annuellement selon les augmentations suggérées par le Tribunal administratif du logement pourvu que la même majoration maximale de 150 % du loyer maximum reconnu par la Société soit respectée. Pour les années subséquentes, le loyer peut être ajusté en respect des règles de fixation de loyer.

4.2.2.3. Obtenir l'approbation de l'Institution financière dans l'éventualité où des augmentations de loyer plus importantes sont requises pour la viabilité financière du projet.

4.2.2.4. Pour tout nouveau bail conclu, de s'assurer que les revenus maximaux des ménages qui occuperont les logements soient égaux ou inférieurs, au moment de la signature du bail, à la plus récente grille des revenus maximaux établie par la Société dans le cadre du PHAQ, de conserver lesdits baux et de les rendre disponibles à l'Institution financière sur demande. Il est toutefois entendu que les revenus des personnes victimes de violence conjugale ou intrafamiliale ou toute autre clientèle nécessitant des logements d'urgence ou des unités de répit qui occupent un logement abordable n'ont pas à être conformes à la grille des revenus maximaux. Pour plus de précision, ces clientèles peuvent occuper un logement abordable et ce, peu importe leurs revenus. De plus, la présente disposition ne s'applique pas aux ménages résidant dans un logement bénéficiant du PSLQ.

4.2.2.5. De valider l'admissibilité d'un ménage à la location d'un logement avant la signature de nouveaux baux, et ce, par le biais d'un formulaire de déclaration dans lequel le ménage atteste que ses revenus ne dépassent pas les seuils maximaux établis par la Société dans le cadre du PHAQ, de conserver lesdits formulaires et de les rendre disponibles à l'Institution financière sur demande.

4.2.2.6. Pour l'attribution des logements, s'assurer de publier un avis de disponibilité de logements indiquant :

4.2.2.6.1. Le nombre de logements disponibles;

4.2.2.6.2. Les critères d'admissibilité à la location du logement visé;

4.2.2.6.3. Le loyer demandé (excluant les coûts de télécommunication, d'électricité, de chauffage et d'eau chaude);

4.2.2.6.4. Les services offerts, le cas échéant;

4.2.2.6.5. Les modalités de présentation d'une demande;

4.2.2.6.6. Qu'aucune discrimination contraire à la Charte des droits et libertés de la personne (RLRQ, chapitre C-12) ne sera faite dans l'attribution du logement malgré l'article 20 de ladite Charte, aucune distinction, exclusion ou préférence fondée sur la confession religieuse ou l'absence de confession ne sera permise.

4.2.2.7. Appliquer tout règlement édicté en vertu du paragraphe g.1 de l'article 86 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, et ce, malgré toute disposition contraire qui pourrait être présente à l'Entente.

4.2.2.8. Dans le cas d'un projet de logements abordables PHAQ en mode acquisition-rénovation, que :

Les ménages occupant déjà les logements ciblés par le projet de logements abordables ont droit au maintien dans les lieux et sont admissibles à la location du logement sans égard à leurs revenus tant qu'ils occupent ce même logement.

Toutefois, si le loyer du logement que le ménage ayant droit au maintien des lieux occupe est plus élevé que celui prévu à la grille du PHAQ, il pourra rester tel quel, avec possibilité d'indexation conformément au Règlement sur les critères de fixation de loyer ou selon les augmentations moyennes suggérées par le Tribunal administratif du logement pour une période maximale de cinq ans. À la suite de quoi, la partie prenante devra ajuster le loyer selon la typologie et la catégorie du logement dont il fait partie dans la grille de loyers maximum PHAQ, et ce, peu importe qu'il y ait eu ou pas un changement de locataire.

La partie prenante devra s'assurer, lorsque ces logements deviendront vacants, que les nouveaux ménages respectent les grilles de revenus maximaux établis par la Société dans le cadre du PHAQ.

4.2.2.9. Que tout immeuble d'un projet de logements abordable réalisé en vertu de la présente entente demeure la propriété de la partie prenante l'ayant réalisé, à défaut de quoi la contribution financière devra être remboursée par la partie prenante. La partie prenante pourrait toutefois être relevée de cette obligation de rembourser la contribution dans la mesure où, l'Institution financière ou son réseau des caisses demeure le prêteur dans le projet de logements abordables et que le tiers acquéreur s'engage à poursuivre l'exploitation de l'immeuble à des fins de logements abordables, selon le cas, en respectant les règles prévues à la présente entente.

4.2.2.10. De fournir annuellement les états financiers pour le projet de logements abordables visé.

4.2.2.11. De fournir annuellement une attestation signée qui confirme, selon le cas, le respect du loyer de référence par rapport aux loyers maximums établis par la Société, et que les augmentations des loyers respectent les règles de fixation de loyer ou les loyers maximums établis par la Société selon le cas.

4.2.2.12. De fournir annuellement pour tout nouveau bail, une attestation signée qui confirme le respect de la grille des revenus maximums des ménages du PHAQ.

4.2.2.13. De fournir, annuellement, une copie du registre des loyers du projet de logements abordables.

4.2.2.14. De fournir, sur demande, les preuves documentaires nécessaires pour justifier une augmentation de loyer en conformité avec les termes prévus aux articles 4.2.2.2 et 4.2.2.3.

4.2.3. Annuellement, à l'aide des documents fournis par la partie prenante et prévus à l'article 4.2.2, l'Institution financière vérifie les augmentations des loyers des projets de logements abordables.

4.2.4. Dans l'éventualité où des augmentations de loyer dépassent significativement les augmentations moyennes suggérées par le Tribunal administratif du logement et que la viabilité financière de l'exploitation de l'immeuble de projet de logements abordables est à risque, l'Institution

financière peut demander à la Société d'autoriser une augmentation annuelle supérieure aux critères fixés par l'entente.

- 4.2.5. Si l'Institution financière constate ou a des raisons de croire que l'augmentation des loyers n'est pas conforme aux articles 4.2.2 et 4.2.3, l'Institution financière devra contacter la partie prenante afin d'obtenir des explications supplémentaires sur l'augmentation du loyer. Si l'Institution financière détermine que les augmentations ne sont pas justifiées, elle devra aviser la partie prenante du non-respect des critères d'abordabilité et cette dernière devra prendre les mesures appropriées afin de régulariser la situation à la prochaine période de renouvellement de bail. La partie prenante sera alors informée que son défaut pourrait entraîner un remboursement de la contribution financière ainsi que, le cas échéant, de la plus-value de la contribution financière et, qu'elle ne sera plus en mesure de recevoir, directement ou indirectement, de contribution financière de la Société.
- 4.2.6. Si l'Institution financière juge que l'augmentation des loyers est démesurée et qu'après avoir avisé la partie prenante de son défaut, la partie prenante n'a pas été en mesure de régulariser la situation à l'intérieur d'un délai de deux ans, l'Institution financière doit en aviser la Société, par courriel dont l'adresse sera fournie par la Société.
- 4.2.7. Si l'Institution financière constate que la Grille des revenus maximaux des ménages PHAQ pour les nouveaux baux n'est pas respectée par la partie prenante, elle devra l'aviser que son défaut pourrait entraîner un remboursement de la contribution financière ainsi que, le cas échéant, de la plus-value de la contribution financière et, qu'elle ne sera plus en mesure de recevoir, directement ou indirectement, de contribution financière de la Société.
- 4.2.8. La Société pourra demander à l'Institution financière de fournir l'information sur les baux dans un immeuble d'un projet de logements abordables pour lequel l'institution financière a constaté qu'un logement ne respectait pas les conditions d'exploitation, ainsi que l'attestation de conformité des revenus des locataires.
- 4.2.9. Les parties conviendront du format des attestations requises aux articles 4.2.2.11 et 4.2.2.12 et des modalités opérationnelles additionnelles afin d'assurer le respect et suivi des engagements de l'Institution financière. De plus, toute autre tâche ou engagement non prévu explicitement à la présente clause devra faire l'objet d'une entente de modification entre les parties, conformément à la clause 12.1.

5. INITIATIVE DE DÉVELOPPEURS QUALIFIÉS DÉVELOPPÉE PAR LA SOCIÉTÉ

- 5.1. Les parties souhaitent confirmer leur désir de collaborer dans le cadre de l'initiative des Développeurs qualifiés développée par la Société.
- 5.2. La portée de cette collaboration entre la Société et l'Institution financière doit prendre en compte le fait que l'aspirant Développeur qualifié est un membre client de l'Institution financière ou de son réseau des caisses et que ce dernier soit avisé de cette collaboration et consente à la communication et à la collecte de renseignements le concernant.
- 5.3. L'entente de collaboration pourra inclure les éléments suivants :
 - 5.3.1. Un partage d'informations entre les parties dans le but d'optimiser le processus d'acquisition du statut de Développeur qualifié.
 - 5.3.2. Une communication et une collecte de renseignements entre les parties dans le but d'optimiser l'utilisation de l'argent public en vue de réaliser un projet de logements abordables dans un contexte où le développeur a été qualifié par la Société et qu'il a déposé un projet d'habitation auprès de la Société afin d'obtenir une contribution financière.

5.3.3. La gestion du suivi de la réalisation des projets par des développeurs qualifiés.

6. MÉCANISME DE SUIVI

- 6.1. Les Parties conviennent de tenir et de participer à des rencontres, au minimum semestrielles, portant sur le suivi du projet.
- 6.2. Lors de ces rencontres, les Parties conviennent du format suivant lequel l'Institution financière présente notamment, le rapport de l'état des mises en chantier, de l'utilisation de la contribution financière et des moyens mis en œuvre pour la réalisation du projet.
- 6.3. Ces rencontres constituent le premier lieu d'échange d'information entre les Parties.

7. INFORMATION, TENUE DE REGISTRES ET REDDITION DE COMPTES

- 7.1. L'Institution financière tient 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 financière.
- 7.2. L'Institution financière conserve les documents liés à la contribution financière pour une période de six (6) ans. Si l'Institution financière n'a pas la garde directe de ces documents, elle 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.
- 7.3. La Société peut poser des questions à l'Institution financière sur l'utilisation de la contribution financière et l'Institution financière s'engage 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'Institution financière de la contribution financière. L'Institution financière permet 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'Institution financière suivant la présente section, aux heures d'ouverture de l'Institution financière et dans ses locaux.
- 7.4. L'Institution financière communique 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'Institution financière, des visites sur place afin de s'assurer du respect des modalités et des conditions prévues à la présente entente.
- 7.6. L'Institution financière 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.
- 7.7. La Société peut demander des informations relatives aux baux des logements dans les projets de logements abordables réalisés tout en respectant la confidentialité des renseignements personnels et l'Institution financière s'engage à y répondre promptement.
- 7.8. Les engagements de l'Institution financière aux termes du présent article sont sous réserve de ses obligations en vertu des lois applicables en matière de protection des renseignements personnels.

8. RESPONSABILITÉ

- 8.1. L'Institution financière assume l'entière responsabilité de l'exécution des obligations auxquelles elle est tenue suivant la présente entente. Elle est tenue d'agir au meilleur de ses capacités et ressources et elle sera seulement responsable de tout dommage directement attribuable à sa négligence ou à sa

faute ou à celle de ses employés, de ses agents ou de ses représentants. Pourvu que l'Institution financière ait respecté ses obligations aux termes de l'entente, elle ne sera en aucun cas responsable de tout défaut de toute partie prenante, tout mandataire, tout entrepreneur, tout -sous-traitant ou de toute personne participante, directement ou indirectement, à la réalisation du projet, sauf si ce défaut est directement attribuable à sa faute ou à sa négligence.

- 8.2. L'entente ne peut être interprétée comme habilitant l'Institution financière 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, d'une part et l'Institution financière, d'autre part, ne doivent pas être considérée comme des associées, des mandataires ou des représentantes l'une 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 parti 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. PROTOCOLE DE COMMUNICATION

- 11.1. L'Institution financière doit se conformer aux directives qui sont établies par la Société relativement à la visibilité qu'il donnera au Projet en respectant les exigences énoncées dans l'annexe 1.

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'Institution financière est en défaut lorsqu'elle ne respecte pas l'un ou l'autre des engagements qui lui incombent en vertu de la présente entente, lorsqu'elle ne respecte pas les lois et les règlements applicables au Québec relativement à l'entente ou lorsqu'elle fait une fausse déclaration ou qu'elle transmet des informations inexactes à la Société dans le cadre de l'entente.
- 13.2. En cas de défaut de l'Institution financière, la Société peut se prévaloir, séparément ou cumulativement, des recours suivants :
- a) Exiger que l'Institution financière remédie au défaut dans un délai raisonnable;
 - b) Exiger le remboursement de toute portion de la contribution financière non engagée;

- c) Résilier la présente entente, étant ainsi libérée de tout versement de la contribution financière qu'elle n'a pas effectué à l'Institution financière, sauf dans la mesure où la contribution financière a déjà été engagée. Tout versement de la contribution financière effectué par la Société pour lequel aucun engagement n'a été pris par l'Institution financière est exigible et remboursable en entier par l'Institution financière;
- d) Prendre toute autre mesure appropriée dans les circonstances.

13.3. Lorsque la Société constate un défaut, elle avise l'Institution financière 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'Institution financière et vaut une mise en demeure.

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

13.5. En cas de situation de défaut de la partie prenante aux termes de son offre de financement que l'Institution financière n'aurait pas pu résoudre malgré l'application de mesures semblables à celles appliquées lorsqu'elle rencontre les mêmes situations avec l'ensemble de ses débiteurs, l'Institution financière devra aviser la Société afin que les Parties discutent des mesures à mettre en place ou des recours à entreprendre pour régler la situation de défaut de la Partie prenante.

13.5.1. Si les Parties déterminent que la meilleure solution est l'exercice d'un recours hypothécaire :

13.5.1.1. en cas de prise en paiement de l'immeuble du projet de logements abordables par l'Institution financière, elle devra prendre les moyens commercialement raisonnables pour l'aliéner en faveur d'un tiers qui s'engagera à exploiter l'immeuble à des fins de logements abordables, selon le cas, et à respecter toutes les conditions prévues aux présentes.

13.5.1.2. Advenant le cas où une aliénation conformément au paragraphe précédent n'était pas possible, l'Institution financière pourra vendre l'immeuble à tout tiers et le prix de vente obtenu servira à rembourser prioritairement le solde du prêt hypothécaire de premier rang de l'Institution financière, le financement en capital patient Desjardins de l'Institution financière, le cas échéant, et ensuite le montant de la contribution financière utilisé pour le projet de logements abordables visé et toute ou une partie de la plus-value de la contribution financière, le cas échéant, que le prix de vente permettra de rembourser. La Société devra être consultée relativement au prix offert dans toute offre d'achat que l'Institution financière pourrait recevoir pour la vente de l'immeuble.

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. RÉSILIATION

15.1. Une partie peut initier la résiliation de l'entente. Le cas échéant, elle en avise l'autre par écrit. Les Parties conviennent alors des termes et des effets de cette résiliation. Entre autres, l'Institution financière conservera la part versée (incluant les intérêts générés) de la contribution financière engagée avec une partie prenante pour la réalisation de projets de logements abordables au moment de l'avis de résiliation et elle remboursera à la Société la différence entre la contribution financière totale versée et celle engagée au moment de l'avis de résiliation. Dans l'éventualité où la contribution financière n'a pas été encore versée à l'Institution financière conformément au paragraphe 3.1, mais qu'une part de cette dernière a été engagée pour des projets de logements abordables

d'une Partie prenante au moment de l'avis de résiliation, la Société devra verser à l'Institution financière l'équivalent de la contribution financière engagée, mais non encore versée, et ce, nonobstant la résiliation de l'entente.

16. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 16.1. Cette entente constitue l'entente intégrale entre les Parties quant à son objet.
- 16.2. 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.
- 16.3. La présente entente est régie et interprétée selon les lois en vigueur au Québec.

17. REPRÉSENTANTS DES PARTIES

- 17.1. 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** :

Durant la phase de réalisation :

Direction de la réalisation des projets d'habitation
Société d'habitation du Québec
Édifice Marie-Guyart
1054, rue Louis-Alexandre-Taschereau
Aile Jacques-Parizeau, 4^e étage
Québec (Québec) G1R 5E7
Adresse courriel : fonds.fiscalises@shq.gouv.qc.ca

Durant la phase d'exploitation :

Direction générale de l'habitation sociale
et du soutien opérationnel des programmes
Société d'habitation du Québec
Édifice Marie-Guyart
1054, rue Louis-Alexandre-Taschereau
Aile Jacques-Parizeau, 4^e étage
Québec (Québec) G1R 5E7
Adresse courriel : contact-dhsenq@shq.gouv.qc.ca

Pour l'**Institution financière** :

Monsieur Yannick Laviolette
Directeur principal, Logement abordable
1 complexe Desjardins, 15^{ème} étage, Tour Sud
Montréal (Québec) H5B 1E9
adresse courriel : yannick.laviolette@desjardins.com

- 17.2. Tout changement à la clause 17.1 fait l'objet d'un avis envoyé par courriel à l'autre Partie.

18. DURÉE DE L'ENTENTE

- 18.1. La présente Entente débute lorsque toutes les Parties y ont apposé leur signature et se termine :
- 18.1.1. pour la phase de réalisation : trois (3) ans suivant le dernier versement de la contribution.

18.1.2. pour la phase d'exploitation, trente-cinq (35) ans après la date où quatre-vingts pour cent (80 %) des logements du dernier projet de logements abordables PHAQ réalisé avec la contribution financière seront occupés.

18.2. 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.

EN FOI DE QUOI,

SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC

Jean Martel

Signé avec Certsign/Cloud (11/06/2025)
Vérifiez avec verifio.com ou Adobe Reader.



Par : Monsieur Jean Martel, ing.

Président-directeur général

FON DES CAISSES DESJARDINS DU QUÉBEC

Signé par Jean-Yves Bourgeois (09/06/2025)
Vérifiez avec verifio.com ou Adobe Reader.

notarius

Par : Monsieur Jean-Yves Bourgeois

Premier vice-président, Service aux entreprises

Annexe 1 – Protocole de communication

Toutes les communications relatives à cette entente devront mentionner la contribution du gouvernement du Québec ainsi que celle de l'Institution financière. Elles doivent être approuvées par les Parties et, à cette fin, leur être soumises au minimum dix (10) jours ouvrables avant leur diffusion. Aucune annonce du projet ne peut être faite par les parties prenantes sans l'approbation et l'accompagnement de la Société et de l'Institution financière.

La tenue de conférences de presse ou de cérémonies officielles doit se faire en collaboration avec les Parties.

Les exigences suivantes doivent être respectées :

- 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.;
- 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 le projet 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'institution financière 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 SCHL et la municipalité sur différentes plateformes (site Web, réseaux sociaux, articles, etc.).

Reconnaissance des contributions

Apposer la signature visuelle de la Société, de la SCHL et celle de la municipalité 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 [nom de la municipalité].

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.

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL de la 254^e réunion du conseil d'administration de la Fédération des caisses Desjardins du Québec, tenue le mercredi 7 juin 2023 et le jeudi 8 juin 2023, à compter de 8 h 00, à la Salle Girardin-Vaillancourt, 40^e étage, Tour Sud, Complexe Desjardins à Montréal.

15.3 Mise à jour de la Résolution générale des signataires autorisés (D)

À la lumière de la documentation soumise la résolution suivante est adoptée :

Résolution générale de signataires autorisés de la Fédération des caisses Desjardins du Québec

SUR PROPOSITION dûment faite et appuyée, il est unanimement résolu d'adopter la Résolution générale de signataires autorisés de la Fédération des caisses Desjardins du Québec (la « **Fédération** ») ci-après :

1. Pouvoir général de signature

1.1 QUE l'une des personnes, occupant une des fonctions ci-dessous décrites, les titres pouvant être modifiés de temps à autre (« **Signataires autorisés** ») :

- Président et chef de la direction du Mouvement Desjardins
- Premier vice-président exécutif et chef de l'exploitation du Mouvement Desjardins
- Premier vice-président Services aux Particuliers
- Premier vice-président Marketing, Communications, Coopération et Bureau du président
- Premier vice-président Services aux entreprises
- Premier vice-président Gestion de patrimoine et Assurance de personnes
- Premier vice-président Assurance de dommages
- Premier vice-président Ressources humaines
- Premier vice-président Finances et chef de la direction financière
- Premier vice-président Gestion des risques
- Premier vice-président Technologies et Projets
- Premier vice-président Opérations
- Chef de la Surveillance du Mouvement Desjardins

soit par les présentes, sous réserve des pouvoirs expressément attribués par les lois et règlements applicables, la *Politique sur l'autorisation des engagements du Mouvement Desjardins* ou tout autre texte d'encadrement Mouvement et à l'égard de toutes les opérations et activités de la Fédération, autorisée à exécuter et signer, pour et au nom de la Fédération, tous contrats, conventions, documents, actes, instruments, ententes ou autres engagements, de quelque nature que ce soit, qui selon les titulaires agissants en vertu des présentes, peuvent être nécessaires ou opportuns aux fins des activités de la Fédération, soit en son nom propre ou à titre de représentant ou mandataire.

1.2 Délégation et Désignation

QUE l'une des personnes agissant en qualité de Signataire autorisé soit autorisée à désigner des signataires (« **Signataires désignés** ») et à leur déléguer au besoin et dans les paramètres et modalités indiqués l'autorité de signer les documents et exécuter les actes prévus au paragraphe 1.1 des présentes. Cette désignation peut stipuler que les Signataires désignés peuvent agir seuls ou conjointement avec un autre Signataire autorisé ou désigné.

2. Représentants aux différentes assemblées des actionnaires

QUE tout administrateur de la Fédération et tout membre du comité de direction du Mouvement soit par les présentes autorisé à titre de délégué afin d'agir et de voter pour et au nom de la Fédération aux assemblées générales annuelles ou spéciales et de signer toutes résolutions tenant lieu d'une assemblée générale annuelle ou spéciale de toute société, corporation, association ou organisme dont la Fédération est membre ou actionnaire.

3. Dispositions générales

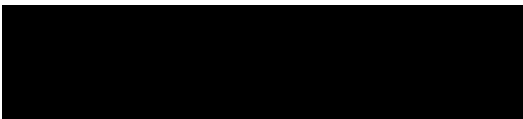
QUE les signatures des documents et instruments précités pourront être effectuées au moyen d'un tampon, d'une signature électronique ou de tout autre procédé de reproduction mécanique ou électronique.

QUE toute désignation doit être certifiée par le secrétaire ou le secrétaire adjoint du Conseil d'administration et transmise à la Vice-présidence Affaires juridiques.

QUE toute modification découlant des présentes résolutions remplace toutes résolutions et délégations précédemment adoptées par le conseil d'administration, sans toutefois avoir comme effet d'annuler ou d'invalidier les signatures ou actes posés avant ladite modification (incluant toute délégation ou désignation donnée aux termes de résolutions précédemment adoptées si celle-ci n'est pas autrement modifiée ou terminée).

La soussignée certifie que ce qui précède est une copie conforme d'une résolution adoptée par les administrateurs de la Fédération des caisses Desjardins du Québec le 7^e jour de juin 2023 et que cette résolution est toujours en vigueur et n'a pas été amendée à la date des présentes.

Fait à Lévis ce 23^e jour de juin 2023



Secrétaire adjointe du conseil d'administration

ENTENTE DE SUBVENTION POUR LA RÉALISATION DE LOGEMENTS

ENTRE :

La **SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC**, organisme public constitué aux termes de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec* (RLRQ, chapitre S-8), ayant son siège social à l'Édifice Marie-Guyart, 1054, rue Louis-Alexandre-Taschereau, aile Jacques-Parizeau, 3^e étage, Québec (Québec) G1R 5E7, représentée par monsieur Claude Foster, ing., président-directeur général, dûment autorisé en vertu de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec*

(la « **SHQ** »)

ET :

Le **FONDS DE SOLIDARITÉ DES TRAVAILLEURS DU QUÉBEC (F.T.Q.)**, personne morale constituée en vertu de la *Loi constituant le Fonds de solidarité des travailleurs du Québec (F.T.Q.)* (RLRQ, chapitre F-3.2.1), ayant son principal établissement au 545, boulevard Crémazie Est, bureau 200, Montréal (Québec) H2M 2W4, agissant et représenté par madame Janie C. Béique, sa présidente et cheffe de la direction, dûment autorisée à agir aux termes d'une résolution du conseil d'administration adoptée le 29 février 2024

(le « **Fonds** »)

FONDS CAPITAL POUR TOIT 2 S.E.C. (la « SEC », société en commandite dûment constituée en vertu du *Code civil du Québec* (RLRQ, chapitre CCQ-1991), ayant son principal établissement au 545, boulevard Crémazie Est, bureau 600, Montréal (Québec) H2M 2V1, agissant et représentée par son seul commandité **9471-6487 QUÉBEC INC.**, lui-même agissant et représenté par monsieur Martin Raymond, président, dûment autorisé à agir aux termes d'une résolution du conseil d'administration adoptée le 2024

(la « **Société** »,

la SHQ, le Fonds et la Société, collectivement les
« **Parties** »)

ATTENDU QUE l'article 3 de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec* prévoit que la SHQ a pour objet de stimuler le développement et la concertation des initiatives publiques et privées en matière d'habitation et de mettre à la disposition des citoyens du Québec des logements à loyer modique ou à loyer modeste;

ATTENDU QUE la SHQ souhaite favoriser le développement et la mise en œuvre d'outils de financement permettant l'acquisition-rénovation et la construction de logements abordables, tel que définis ci-après, dans la province de Québec;

ATTENDU QU'aux termes du décret numéro 1541-2022 du 17 août 2022, la ministre des Affaires municipales et de l'Habitation (la « **Ministre** ») a été autorisée à octroyer une subvention d'un montant maximal de 175 000 000 \$ au Fonds afin de bonifier l'offre de logements abordables de 1 000 nouvelles unités sur une période de trois ans;

ATTENDU QUE conformément à ce décret, la Ministre, le Fonds et le FONDS CAPITAL POUR TOIT S.E.C. ont conclu, le 8 septembre 2022, l'entente de contribution financière pour la réalisation de logements abordables;

ATTENDU QU'en vertu du décret numéro 1886-2023 du 20 décembre 2023, la Ministre a été autorisée à octroyer une subvention d'un montant maximal de 21 875 000 \$ au cours de l'exercice financier 2023-2024 et un montant maximal de 21 875 000 \$ durant l'exercice financier 2024-2025 au Fonds afin de bonifier l'offre de logements abordables de 250 nouvelles unités dans un horizon de trois (3) ans;

ATTENDU QUE conformément à ce décret, la Ministre, le Fonds, le FONDS CAPITAL POUR TOIT S.E.C. et la SHQ ont conclu, le 31 janvier 2024, l'avenant n° 1 à l'entente de contribution financière pour la réalisation de logements abordables;

ATTENDU QUE le gouvernement du Québec a, lors de la Mise à jour économique et financière du 7 novembre 2023, annoncé son intention de créer 8 000 nouveaux logements sociaux et abordables en investissant 1,8 milliard de dollars sur cinq ans dont 210 000 000,00 \$ durant l'année financière 2023-2024;

ATTENDU QU'aux termes du décret numéro 670-2024 du 27 mars 2024, la SHQ a été autorisée à octroyer une subvention d'un montant maximal de 183 750 000 \$ au Fonds afin de bonifier l'offre de logements abordables d'au moins 1 000 nouveaux logements abordables sur un horizon de trois (3) ans;

ATTENDU QUE ce décret prévoit que les conditions et les modalités d'octroi de cette nouvelle subvention seront prévues à une entente, laquelle sera substantiellement conforme au projet joint à la recommandation ministérielle de ce décret;

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

ATTENDU QUE la Société a été constituée dans le but spécifique de développer et de mettre en œuvre des outils de financement permettant l'acquisition-rénovation et la construction de logements abordables et de logements à loyer majoré, le tout (i) en partenariat avec les parties prenantes (telles que définies ci-après) et (ii) en vue de permettre la réalisation du projet (tel que défini ci-après);

ATTENDU QUE le Fonds versera à la Société la contribution accordée par la SHQ aux projets de logements (tels que définis ci-après) selon les modalités prévues à la présente entente;

ATTENDU QUE les Parties désirent, dans le cadre de la présente entente, prévoir les modalités qui se rattachent à l'utilisation et à la gestion de cette nouvelle contribution (telle que définie ci-après).

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 « **attributs des logements abordables et des logements à loyer majoré** » : les caractéristiques propres aux logements abordables et aux logements à loyer majoré, soit l'abordabilité telle que décrite

en 1.2.5 et 1.2.6, ainsi que leur superficie minimale telle que prévue dans le cadre normatif du PHAQ;

- 1.2.2 « **contribution** » : le montant maximal de subvention de 183 750 000 \$ octroyé par la SHQ 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;
- 1.2.3 « **coûts de réalisation** » : les coûts afférents à l'acquisition-rénovation, à la construction de chaque projet de logements, incluant les coûts d'acquisition de terrain, de démolition et de décontamination;
- 1.2.4 « **engagé** » : un montant provenant de la contribution, sera considéré « engagé » lorsque celui-ci aura été alloué par la Société à un projet de logements aux termes d'une offre de prêt ou de toute autre documentation contractuelle avec une partie prenante;
- 1.2.5 « **logement(s) abordable(s)** » : un ou des logements abordables et inhabités, lesquels peuvent faire partie de projets clé en main, le tout selon la signification donnée à ce terme dans le cadre normatif du PHAQ;
- 1.2.6 « **logement(s) à loyer majoré** » : (i) un ou des logements dont les loyers sont majorés par rapport à la grille des loyers maximaux établie par la SHQ dans le cadre du PHAQ, tel que prévu au paragraphe 4.12 de la présente entente ou (ii) un ou des logements occupés par des ménages qui bénéficient d'un droit au maintien dans les lieux au moment de la mise en chantier du projet de logements »;
- 1.2.7 « **mise en chantier** » : un projet de logements est considéré avoir été mis en chantier lorsque (i) un avis d'ouverture de chantier prévu à l'article 2.4.1 du *Code de sécurité pour les travaux de construction*, ou (ii) dans le cas des projets d'achat d'immeubles existants, à la date de clôture de l'acte d'achat;
- 1.2.8 « **OBNL** » : un organisme à but non lucratif (« OBNL »);
- 1.2.9 « **partie(s) prenante(s)** » : une coopérative, un OBNL, un office municipal ou une société municipale d'habitation, un organisme municipal ou un promoteur privé à but lucratif;
- 1.2.10 « **PHAQ** » : le Programme d'habitation abordable Québec dont la mise en œuvre a été autorisée par le décret numéro 8-2022 du 12 janvier 2022, lequel a été modifié par les décrets numéros 1144-2022 du 22 juin 2022, 1044-2023 du 21 juin 2023 et 21-2024 du 17 janvier 2024, et tel qu'il pourrait être modifié par décret ultérieur à la date des présentes;
- 1.2.11 « **projet** » : le développement et la mise en œuvre des outils de financement en faveur des parties prenantes, pour des projets d'acquisition-rénovation, de construction (i) d'au moins 1 000 logements abordables, et (ii) potentiellement des logements abordables ou des logements à loyer majoré additionnels, le tout sur un horizon de trois (3) ans à partir de la signature de la présente entente (ou tout délai additionnel consenti conformément aux présentes);
- 1.2.12 « **projet(s) de logements** » : un ou tous les projets d'acquisition-rénovation ou de construction sont possibles, soit en logements abordables ou en logements à loyer majoré présentés par une partie prenante et entrepris dans le cadre du projet, considérés dans leur ensemble;

2. OBJET DE L'ENTENTE

- 2.1 L'entente prévoit les engagements, les droits et les obligations des Parties à l'occasion du versement, par la SHQ au Fonds, de la contribution en contrepartie de laquelle le Fonds et la Société s'engagent à remplir les obligations qui leur incombent en vertu de l'entente.

3. LA SHQ

- 3.1 La SHQ s'engage à verser la contribution dans un compte que détient le Fonds dans l'institution financière que celui-ci désigne, selon les modalités suivantes :
- 3.1.1 un premier versement de 70 000 000 \$, au cours de l'exercice financier 2023-2024, à la signature de l'entente;
 - 3.1.2 un deuxième versement de 77 250 000 \$, au cours de l'exercice financier 2025-2026 suivant la confirmation par la Société qu'un total de 300 logements abordables auront été mis en chantier; et
 - 3.1.3 un troisième versement de 36 500 000 \$, au cours de l'exercice financier 2026-2027 suivant la confirmation par la Société qu'un total de 800 logements abordables auront été mis en chantier.
- 3.2 La SHQ s'engage à communiquer ou fournir au Fonds ou à la Société, selon le cas, les renseignements requis, les autorisations, les approbations et les instructions nécessaires ou utiles de façon à permettre la réalisation du projet.
- 3.3 La SHQ n'est pas responsable des dépassements de coûts des projets de logements, 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 la Société doit remplir les obligations auxquelles elle souscrit suivant la présente entente sans que la SHQ ou tout autre ministère ou organisme du gouvernement du Québec n'ait à verser au Fonds ou à la Société un quelconque montant supplémentaire pour la réalisation du projet.

4. LE FONDS ET LA SOCIÉTÉ

- 4.1 La Société est le véhicule juridique dans lequel la contribution sera transférée. Les Parties conviennent que des frais de gestion correspondant à 1 % de la « contribution engagée » telle que définie aux articles 1.2.2 et 1.2.4 (ainsi que toute taxe afférente applicable) seront perçus par la Société en contrepartie de ses obligations et de ses engagements aux termes de la présente entente, pour un maximum de 1 837 500 \$, plus toutes taxes afférentes applicables. Un montant supplémentaire pourrait être accepté par la SHQ afin de prendre en compte les dépenses prévues au paragraphe 4.21 s'il est démontré que le total des dépenses engagées par la Société et prévues aux articles 1.2.2, 1.2.4 et 4.21 sont plus élevées que le maximum permis de 1 837 500 \$. Dans cette situation, le montant supplémentaire autorisé est celui représentant l'écart avec le maximum autorisé et devra être payé à la Société à même le rendement réalisé prévu à 4.21. Dans l'éventualité où les frais totaux engagés par la Société sont plus élevés que l'addition du 1 837 500 \$ et de du rendement réalisé prévu à 4.21, la Société devra autofinancer le montant représentant l'écart.
- 4.2 Le Fonds et la Société s'engagent à utiliser la contribution aux seules fins de la réalisation du projet, conformément à la présente entente. Si la Société a des raisons de croire qu'elle ne pourra pas réaliser l'ensemble du projet dans le délai imparti à l'article 18, elle avise la SHQ, au minimum

trois (3) mois avant la fin de l'entente. La SHQ peut alors lui accorder un délai supplémentaire.

- 4.3 Le Fonds contribue au fonds commun de la Société en y investissant la contribution lorsque ces sommes seront versées au Fonds conformément au paragraphe 3.1.
- 4.4 Le Fonds contribue également au fonds commun de la Société en fournissant une mise de fonds d'un montant de 35 000 000 \$, en capital patient, au gré des besoins des projets de logements.
- 4.5 La Société s'engage à développer et à transmettre à la SHQ, son modèle de financement des projets de logements lequel peut inclure, selon les proportions qu'elle détermine dans le respect des modalités prévues à la présente entente, les sources suivantes :
 - 4.5.1 une mise de fonds de la partie prenante du projet de logements, incluant la contribution du milieu, si applicable. Pour plus de précision, cette contribution peut provenir d'une municipalité, d'un organisme charitable, d'une entreprise commerciale ou d'une levée de fonds;
 - 4.5.2 un financement hypothécaire de premier rang;
 - 4.5.3 une portion de la contribution applicable au financement du projet de logements;
 - 4.5.4 toute autre forme de financement compatible avec la présente entente (y compris d'autres financements publics tel que prévu au paragraphe 4.2084.20), le cas échéant.

Il est entendu que différents types de facilités de crédit pour l'octroi de la contribution applicable aux projets de logements pourraient être consenties, et ce, à la discrétion de la Société. Celles-ci pourraient notamment prendre la forme de prêts au taux du marché ou à un taux plus avantageux, de prêt sans intérêts ou de prêts avec remboursement conditionnel.

Tous montants nets recouvrés dans le cadre d'un projet de logements (incluant (i) ceux provenant d'un remboursement à la Société par la partie prenante suivant la mise en place par cette dernière d'un financement à long terme auprès d'une institution financière reconnue ou (ii) ceux provenant de la réalisation de garanties consenties à la Société) pourront être réutilisées et réinvesties par la Société pour le financement d'autres projets de logements, tels que définis à 1.2.12.

- 4.6 Tout financement consenti par la Société sera assorti d'une convention d'aide financière à être convenue entre la Société et la partie prenante. Cette convention d'aide financière prévoira notamment que les obligations suivantes pour la partie prenante :
 - 4.6.1 respecter les attributs des logements abordables et de logements à loyer majoré, selon le nombre d'années prévu au paragraphe 4.18;
 - 4.6.2 4.18fournir des états financiers ainsi que des budgets prévisionnels pour le projet de logements;
 - 4.6.3 respecter les obligations d'exploitation et d'octroi des logements du projet de logements;
 - 4.6.4 l'octroi d'une hypothèque immobilière par la partie prenante grevant le projet de logements en faveur de la Société en garantie du respect de ses obligations aux termes de la convention d'aide financière;

- 4.6.5 procéder à l'acquisition-rénovation ou à la construction de logements abordables ou de logements à loyer majoré dans un délai à être convenu avec la Société, lequel devra être à l'intérieur d'un horizon de trois (3) ans. Pour plus de précision, les projets devront être prêts pour occupation à l'intérieur de ce délai.
- 4.7 La Société s'engage à informer les parties prenantes qu'il leur revient de faire des demandes d'unités de suppléments au loyer à la SHQ. Le nombre d'unités demandées peut aller jusqu'à 100 % des unités créées dans le cadre du projet de logements. À la suite de cette demande, la SHQ attribuera un nombre d'unités en fonction des prévisions, de la disponibilité et en respect du Programme de supplément au loyer Québec ou de tout programme le remplaçant.
- 4.8 La Société doit s'assurer que (i) chacun des projets de logements respecte les exigences minimales décrites dans l'annexe 1 et (ii) les nouvelles constructions de logements abordables respectent les exigences minimales décrites dans l'annexe 2.
- 4.9 La Société peut accepter qu'une partie non résidentielle soit annexée aux projets de logements. L'usage de celle-ci devra être réservé aux activités rendues disponibles aux parties prenantes du projet de logements ou encore à la réalisation d'activités ou usages dont pourraient bénéficier les locataires de l'immeuble, incluant, sans s'y limiter, un basilaire commercial, un dépanneur, une épicerie, un salon de coiffure, un service de garde, une pharmacie ou des bureaux de services professionnels. De plus, la Société peut accepter qu'une partie résidentielle comprenant des logements qui ne sont pas des logements abordables ou des logements à loyer majoré soit annexée aux projets de logements. Dans de tels cas, les modalités suivantes trouveront application :
- 4.9.1 sujet au paragraphe 4.9.34.9.3, la contribution devra être utilisée pour financer les coûts de réalisation reliés exclusivement aux logements abordables et aux logements à loyer majoré;
- 4.9.2 la contribution ne pourra, en aucun cas, être utilisée pour financer tout coût de réalisation relié exclusivement à une partie non résidentielle ou à une partie résidentielle ne comprenant pas de logements abordables ou de logements à loyer majoré;
- 4.9.3 les coûts de réalisation communs encourus tant pour la réalisation des logements abordables ou des logements à loyer majoré que pour la réalisation de toute partie non résidentielle et de toute partie résidentielle ne comprenant pas de logements abordables ou de logements à loyer majoré (tels que les coûts reliés à la sécurité incendie, les systèmes électromécaniques, le système de distribution électrique et tout autre système et élément commun servant aux parties non résidentielles et aux parties résidentielles, abordables et à loyer majoré ou non) seront partagés entre les différentes composantes en fonction d'une clé de répartition établie par un professionnel indépendant accepté par la Société. Il est expressément entendu que la contribution pourra être utilisée pour financer la portion des coûts de réalisation communs attribuable aux logements abordables et aux logements à loyer majoré en fonction de cette clé de répartition; et
- 4.9.4 nonobstant ce qui précède, la contribution pourra être utilisée pour la réalisation d'espaces communs (ex. : une salle communautaire, une salle permettant de recevoir des professionnels offrant des services à la clientèle d'un projet de logements, etc.) à l'intérieur des projets de logements, pourvu qu'ils soient à l'usage ou au bénéfice exclusif de ses locataires.
- 4.10 La Société peut développer et mettre en œuvre des outils de financement

à l'égard de projets de logements développés soit (i) avec la participation de coopératives, d'OBNL, d'offices municipaux ou de sociétés municipales d'habitation, d'organismes municipaux ou d'autres entités à but non lucratif, ou (ii) avec la participation de promoteurs privés à but lucratif.

- 4.11 La Société met en place un processus de reddition de comptes auprès des parties prenantes pour vérifier la viabilité des projets de logements pendant la période de maintien des attributs des logements abordables et des logements à loyer majoré, notamment en exigeant annuellement des parties prenantes des états financiers ainsi que des budgets prévisionnels.
- 4.12 La Société s'engage à exiger des parties prenantes que les baux consentis par ces dernières respectent les modalités suivantes : (i) pour les premiers 1 000 logements abordables mis en chantier dans le cadre du projet, les baux doivent prévoir des loyers mensuels maximums qui correspondent à la grille des loyers maximaux établie par la SHQ dans le cadre du PHAQ, laquelle est mise à jour annuellement par la SHQ, (ii) pour les 200 logements additionnels qui pourraient être mis en chantier dans le cadre du projet, les baux pourront prévoir une majoration maximale de 10 % des loyers prévus à cette grille, et (iii) pour tous autres logements additionnels qui pourraient être mis en chantier par la suite dans le cadre du projet, les baux pourront prévoir une majoration maximale de 20 % des loyers prévus à cette grille. Pour ces derniers (ii) et (iii), l'approbation de la SHQ sera nécessaire. Nonobstant ce qui précède, pour les premiers 1 000 logements abordables le caractère abordable des projets de logements au sens de la grille des loyers maximaux pourra, avec l'autorisation au cas par cas de la SHQ, donnée dans un délai de quinze (15) jours ouvrables suivant la réception d'une demande en ce sens, ne pas se matérialiser à la première année suivant la livraison d'un projet de logements abordables et de logements à loyer majoré dans la mesure où elle sera atteinte sur une période de cinq (5) ans suivant la livraison et que le loyer de départ ne soit pas majoré jusqu'à l'atteinte de ce caractère abordable.
- 4.13 La Société s'engage à exiger des parties prenantes que (i) pour les premiers 1 000 logements abordables mis en chantier dans le cadre du projet, les revenus maximums des ménages qui occuperont ces logements soient égaux ou inférieurs, au moment de la signature du bail, à la grille des revenus maximaux établie par la SHQ dans le cadre du PHAQ, laquelle est mise à jour annuellement et la SHQ, (ii) pour les 200 logements additionnels qui pourraient être mis en chantier dans le cadre du projet, les revenus maximums des ménages qui occuperont ces logements pourront être majorés de 10% des revenus prévus à cette grille et (iii) pour tous autres logements additionnels qui pourraient être mis en chantier par la suite dans le cadre du projet, les revenus maximums des ménages qui occuperont ces logements pourront être majorés de 20% des revenus prévus à cette grille. Nonobstant ce qui précède, il est entendu que la Société s'engage à exiger des parties prenantes que les logements déjà occupés par des ménages qui bénéficient d'un droit au maintien dans les lieux et qui font partie des logements à loyer majoré soient, lorsqu'ils deviendront vacants, occupés par des nouveaux ménages dont les revenus maximaux devront respecter les majorations maximales ci-haut mentionnées et relatives à la grille des revenus maximaux établie par la SHQ dans le cadre du PHAQ.
- 4.14 La Société s'engage à exiger des parties prenantes que tout nouveau bail de logement conclu dans le cadre de leur projet(s) de logements le soit avec des ménages qui résident au Québec au sens du *Code civil du Québec* (et non pas au sens des lois fiscales).
- 4.15 Les paragraphes 4.122, 4.133 et 4.144 ne s'appliquent pas aux personnes victimes de violence conjugale ou intrafamiliale ni à toutes autres clientèles nécessitant des logements d'urgence ou à des unités de répit.

Pour plus de précision, ces clientèles sont admissibles à occuper un logement abordable ou un logement à loyer majoré et ce, peu importe leurs revenus.

- 4.16 La Société s'engage à exiger de la partie prenante que les attributs des logements abordables et des logements à loyer majoré seront ajustés selon le marché, l'emplacement de chaque projet de logements et de manière à se conformer aux exigences législatives, réglementaires ou municipales applicables aux logements abordables et de logements à loyer majoré, le cas échéant, incluant lorsqu'il s'applique, le *Règlement pour une métropole mixte* de la Ville de Montréal, pour les projets de logements qui y seront réalisés.
- 4.17 Les projets de logements seront, selon l'entière discrétion de la Société (i) répartis dans la province de Québec en fonction des besoins sociodémographiques et de la rapidité de réalisation de projets de logements et (ii) de typologie et de grandeur variées selon les besoins sociodémographiques.
- 4.18 La contribution applicable au financement de chaque projet de logements peut varier selon la durée durant laquelle la partie prenante choisit de s'engager à maintenir les attributs des logements abordables et de logements à loyer majoré, mais elle ne doit pas dépasser :

• 10 ans	10 %
• 15 ans	20 %
• 20 ans	30 %
• 25 ans	40 %
• 30 ans	50 %
• 35 ans	60 %

Les pourcentages indiqués ci-dessus sont calculés en fonction des coûts de réalisation du projet de logements.

Dans le cas d'un engagement d'une durée de 35 ans, les projets de logements constitués de logements d'urgence et de logements de transition destinés à des personnes victimes de violence et des personnes en situation d'itinérance ou à risque de le devenir pourront recevoir une bonification de leur contribution. Il faut additionner 40 % au taux de contribution applicable pour calculer la contribution pour ces types de logements. Dans le cas où un projet bénéficie de cette bonification, les logements réalisés ne seront pas admissibles au programme de supplément au loyer Québec.

- 4.19 La Société peut consentir à ce qu'un projet de logements développé avec la participation d'une partie prenante autre qu'un promoteur privé à but lucratif soit cédé à un tel promoteur, pourvu que la Société obtienne de ce dernier un engagement de maintenir, pour une période minimale de 10 ans suivant la livraison du projet de logements, les attributs des logements abordables et de logements à loyer majoré compris dans ce projet de logements. Nonobstant ce qui précède, cette période sera de 35 ans si la contribution excède 50 % des coûts de réalisation du projet de logements ainsi cédé. Il est entendu que, dans de tels cas, la Société doit prévoir qu'en cas de défaut par le promoteur privé à but lucratif de maintenir les attributs des logements abordables ou de logements à loyer majoré, celui-ci devra obligatoirement rembourser à la Société, la portion non amortie de la contribution applicable au dit projet de logements. La Société fait alors suivre ce remboursement à la SHQ, à moins que le remboursement à la Société ait lieu au cours du développement du projet de logements, auquel cas la Société pourra réutiliser ces sommes pour la réalisation du projet.
- 4.20 Le cumul des aides financières publiques pour les projets de logements est possible. Sauf pour les programmes AccèsLogis Québec et

d'habitation abordable Québec, ces aides peuvent provenir directement ou indirectement des programmes de la SHQ, d'autres ministères ou organismes gouvernementaux (fédéraux et provinciaux), de leurs sociétés d'État, de crédits d'impôt ainsi que des entités municipales (comprends les organismes municipaux au sens de l'article 5 de la *Loi sur l'accès aux documents des organismes publics* [RLRQ, chapitre A-2.1]). Ainsi, la Société doit s'assurer du respect des taux de cumul suivants avant l'octroi d'un financement à tout projet de logements :

Le cumul des aides financières publiques à un projet de logements réalisé avec la participation d'une coopérative, d'un OBNL, d'un office d'habitation ou d'une société municipale d'habitation ou d'un organisme municipal ne peut excéder 80 % des coûts de réalisation du projet, sauf dans les cas spécifiques où le taux peut atteindre :

- 90 % du coût de réalisation du projet de logements visant une clientèle autochtone, laquelle doit être titulaire du statut indien en vertu de la *Loi sur les Indiens* (L.R.C. 1985, ch. I-5);
- 100 % du coût de réalisation du projet de logements constitué de logements d'urgence et de logements de transition, mais pour ces derniers, uniquement s'ils sont destinés à des personnes victimes de violence conjugale ou intrafamiliale ou à des personnes en situation d'itinérance ou à risque de le devenir;
- 100 % du coût de réalisation du projet de logements pour une coopérative, un OBNL, un office d'habitation ou une société municipale d'habitation ou un organisme municipal lorsque le cumul des aides financières publiques du projet de logements fait l'objet d'un prêt ou d'une garantie de prêt provenant directement ou indirectement des programmes de la SHQ, d'autres ministères ou organismes gouvernementaux (fédéraux et provinciaux), de leurs sociétés d'État et des entités municipales.

Le taux de cumul d'aide financière publique, à l'exception d'un prêt ou d'une garantie de prêt provenant directement ou indirectement des programmes de la SHQ, d'autres ministères ou organismes gouvernementaux (fédéraux et provinciaux), de leurs sociétés d'État et des entités municipales, applicable à un projet de logements réalisé avec la participation d'un promoteur privé à but lucratif ne peut excéder 60 % des coûts de réalisation du projet.

4.21 La Société peut investir en totalité ou en partie la contribution dans l'attente qu'elle soit attribuée à des projets de logements. Il est entendu entre les Parties que tout rendement réalisé sur ces investissements sera (i) dans un premier temps, affecté aux dépenses opérationnelles de la Société, plus les taxes applicables et (ii) dans un deuxième temps, dans l'éventualité où les rendements d'investissement excédaient les dépenses opérationnelles de la Société, plus les taxes applicables, attribué à des projets de logements.

4.22 La Société remet à la SHQ, dans les trente (30) jours suivant la fin de l'entente ou de l'expiration de tout délai additionnel consenti, toute part de la contribution non engagée pour la réalisation du projet.

5. MÉCANISME DE SUIVI

5.1. Les Parties conviennent de la tenue de rencontres, au minimum

semestriel, portant sur le suivi du projet et auxquelles participent minimalement la Société et la SHQ.

5.2. Lors de ces rencontres, les Parties conviennent du format suivant lequel la Société présente notamment, le rapport de l'état des mises en chantier, de l'utilisation de la contribution et des moyens mis en œuvre pour la réalisation du projet.

5.3. Ces rencontres constituent le premier lieu d'échange d'information entre les Parties.

6. INFORMATION, TENUE DE REGISTRES ET REDDITION DE COMPTES

6.1. La Société tient des comptes et des registres appropriés, les plus exacts et jour et en fonction des types de contrats octroyés par la partie prenante, à l'égard des coûts de réalisation des projets de logements et de l'utilisation de la contribution.

6.2. La Société conserve les originaux des documents liés à l'utilisation de la contribution, dont les pièces justificatives, les factures, les preuves de paiement pour une période de trois (3) ans et les registres ainsi que les contrats pour une période de sept (7) ans suivant la date d'émission du document. Si la Société n'a pas la garde directe de ces documents, elle s'assure auprès de celui qui détient ceux-ci qu'ils sont conservés suivant la présente clause et que la SHQ peut y avoir accès.

6.3. La SHQ peut poser des questions à la Société sur l'utilisation de la contribution et la Société s'engage à y répondre promptement et à fournir à la SHQ les informations demandées par cette dernière. Si la SHQ n'est pas satisfaite des réponses et des informations fournies, elle peut faire vérifier l'utilisation que fait la Société de la contribution. La Société permet 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 la Société suivant la présente section, aux heures d'ouverture de la Société et dans ses locaux.

6.4. La Société communique dans un délai raisonnable 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.

6.5. La SHQ ou une tierce partie représentante peut effectuer, après en avoir convenu avec la Société, des visites sur place afin de s'assurer du respect des modalités prévues à la présente entente.

6.6. La Société informe la SHQ, 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.

6.7. La Société s'engage à fournir à la SHQ, avant que la gestion des projets ne lui soit confié conformément aux dispositions du paragraphe 7.2, une grille compilant pour chaque projet de logements l'information suivante fournie par les parties prenantes : loyers par typologie et vacances.

6.8. La Société s'engage à fournir à la SHQ un état audité de la rémunération reçue et des frais engagés pour la réalisation de la présente entente pour la période débutant à la signature de la présente jusqu'à la date du dernier dossier transféré à la SHQ pour le suivi à l'exploitation.

6.9. Les engagements de la Société aux termes de l'article 6 sont sous réserve de ses obligations en vertu des lois applicables en matière de protection des renseignements personnels.

7. RESPONSABILITÉ

- 7.1. La Société assume l'entière responsabilité de l'exécution des obligations auxquelles elle est tenue suivant la présente entente. Elle est tenue d'agir au meilleur de ses capacités et ressources et elle sera seulement responsable de tout dommage directement attribuable à sa négligence ou à sa faute ou à celle de ses employés, de ses agents ou de ses représentants. Pourvu que la Société ait respecté ses obligations aux termes de l'entente, elle ne sera en aucun cas responsable de tout défaut de tout mandataire, tout entrepreneur, tout sous-traitant, toute partie prenante ou de toute personne participant directement ou indirectement à la réalisation du projet, sauf si ce défaut est directement attribuable à sa faute ou à sa négligence.
- 7.2. La Société est responsable de s'assurer du respect des conditions liées à l'exploitation du projet. Notamment, elle veille à ce que les parties prenantes respectent leurs obligations aux termes de la convention d'aide financière. Pour ce faire, la Société mandate par la présente entente la SHQ, qui s'oblige à assurer le suivi du respect des obligations des parties prenantes aux termes des conventions d'aide financière à compter de la date d'occupation des projets de logements, pour la durée de la convention d'aide financière.
- 7.3. Les Parties reconnaissent que les obligations de la Société en vertu de l'entente ne lient pas le Fonds, les obligations du Fonds étant limitées aux obligations prévues aux paragraphes 4.2, 4.3 et 4.4 de l'entente.
- 7.4. L'entente ne peut être interprétée comme habilitant le Fonds ou la Société 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 SHQ, d'une part et le Fonds et la Société, d'autre part, ne doivent pas être considérés comme des associées, des mandataires ou des représentantes l'une de l'autre, sauf pour le mandat expressément octroyé par la Société à la SHQ au paragraphe 7.2.

8. ÉTHIQUE ET CONFLIT D'INTÉRÊTS

- 8.1. 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.
- 8.2. 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.
- 8.3. 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.
- 8.4. 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.

9. CESSION

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

10. PROTOCOLE DE COMMUNICATION

- 10.1 La Société doit se conformer aux directives qui sont établies par la SHQ relativement à la visibilité qu'il donnera au projet en respectant les exigences énoncées dans l'annexe 3.

11. MODIFICATION

- 11.1. Toute modification de la présente entente doit être faite par écrit et signée par chacune des Parties.

12. DÉFAUT

- 12.1. Le Fonds est en défaut lorsqu'il ne respecte pas l'une ou l'autre des obligations qui lui incombent en vertu des paragraphes 4.2 et 4.3 des présentes, lorsqu'il ne respecte pas les lois et les règlements applicables au Québec relativement à l'entente ou lorsqu'il fait une fausse déclaration.
- 12.2. La Société est en défaut lorsqu'elle ne respecte pas l'une ou l'autre des obligations qui lui incombent en vertu de la présente entente, lorsqu'elle ne respecte pas les lois et les règlements applicables au Québec relativement à l'entente ou lorsqu'elle fait une fausse déclaration ou qu'elle transmet des informations inexactes à la SHQ dans le cadre de l'entente.
- 12.3. Lorsque la SHQ constate un défaut, elle avise le Fonds et la Société par écrit de l'un ou l'autre des recours qu'elle entend utiliser, séparément ou cumulativement, parmi les suivants :
- a) Exiger que l'un ou l'autre du Fonds ou de la Société remédie au défaut qui lui est attribuable dans un délai de 30 jours (ou s'il est raisonnable de penser qu'il faudrait plus de trente (30) jours pour y remédier, tout autre délai raisonnable demandé);
 - b) En cas de défaut de la Société d'exécuter l'une ou l'autre de ses obligations en vertu de l'entente, exiger le remboursement de toute portion de la contribution non engagée (incluant l'intérêt généré, le cas échéant) dans le financement du projet de logements;
 - c) Résilier la présente entente, étant ainsi libérée de tout versement qu'elle n'a pas effectué. Tout versement effectué par la SHQ et pour lequel aucun engagement n'a été pris par la Société devient alors exigible et remboursable en entier (incluant l'intérêt généré, le cas échéant);
 - d) Prendre toute autre mesure appropriée dans les circonstances.
- 12.4. L'avis de la SHQ prend effet à la date de sa réception par le Fonds et la Société et vaut une mise en demeure.
- 12.5. Le fait que la SHQ n'exerce pas ses recours en cas de défaut par le Fonds ou de la Société ne saurait être interprété comme une renonciation à ceux-ci.

13. RÈGLEMENT À L'AMIABLE DES DIFFÉRENDS

- 13.1 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.

14. RÉSILIATION

- 14.1 Une Partie peut initier la résiliation de l'entente. Le cas échéant, elle en avise l'autre par écrit. Les Parties conviennent alors des termes et des effets de cette résiliation. Entre autres, la Société conservera la part de la contribution engagée pour la réalisation de projets de logements au moment de l'avis de résiliation et elle remboursera à la SHQ la différence entre la contribution totale et celle engagée au moment de l'avis de résiliation.

15. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 15.1 Cette entente constitue l'entente intégrale entre les Parties quant à son objet.
- 15.2 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.
- 15.3 La présente entente est régie et interprétée selon les lois en vigueur au Québec.

16. DISPONIBILITÉ DES CRÉDITS

- 16.1 Suivant l'article 21 de la *Loi sur l'administration financière* (RLRQ, chapitre a-6.0001), 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.

17. REPRÉSENTANTS DES PARTIES

- 17.1 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 SHQ :

Durant la phase de réalisation :
Monsieur David Roy
Direction de la réalisation des projets d'habitation
Société d'habitation du Québec
Édifice Marie-Guyart
1054, rue Louis-Alexandre Taschereau
Aile Jacques Parizeau, 4^e étage
Québec (Québec) G1R 5E7

Durant la phase d'exploitation :
Monsieur Marc Tremblay
Direction générale de l'habitation sociale et
du soutien opérationnel des programmes
Société d'habitation du Québec
Édifice Marie-Guyart
1054, rue Louis-Alexandre Taschereau
Aile Jacques Parizeau, 4^e étage
Québec (Québec) G1R 5E7

Pour le Fonds :

Madame Janie C. Béïque
Présidente et cheffe de la direction
545, boulevard Crémazie Est, bureau 200
Montréal (Québec) H2M 2W4

Pour la Société

Monsieur Martin Raymond
Président et directeur général
545, boulevard Crémazie Est, bureau 600
Montréal (Québec) H2M 2V1

17.2. Tout changement à la clause 17.1 fait l'objet d'un avis à l'autre Partie.

18. DURÉE DE L'ENTENTE

- 18.1 La présente Entente a une durée de trois (3) ans débutant à la date à laquelle toutes les Parties y auront apposé leur signature.
- 18.2 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.

**EN FOI DE QUOI, LES PARTIES ACCEPTENT CHACUN
DES TERMES DU PRÉSENT AVENANT ET Y
APPOSENT LEUR SIGNATURE :**

À Québec, le 28 mars 2024 2024

SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC

Claude Foster

Signed with ConsignO Cloud (2024/03/28)
Vérifiez avec verifio.com or Adobe Reader.



Par : Monsieur Claude Foster, ing.
Président-directeur général

À Montréal, le 28 mars 2024 2024

**Le FONDS DE SOLIDARITÉ DES TRAVAILLEURS DU
QUÉBEC (F.T.Q.)**

Janie C. Béïque

Signé avec ConsignO Cloud (28/03/2024)
Vérifiez avec verifio.com ou Adobe Reader.



Par : Madame Janie C. Béïque
Présidente et cheffe de la direction

**FONDS CAPITAL POUR TOIT 2 S.E.C. (la « SEC ») ,
représentée par son commandité 9471-6487 QUÉBEC
INC.**

Martin Raymond

Signé avec ConsignO Cloud (28/03/2024)
Vérifiez avec verifio.com ou Adobe Reader.



Par : Monsieur Martin Raymond
Président

Annexe 1

Exigences minimales relatives à la rénovation et à la nouvelle construction de logements abordables et de logements à loyer majoré

Loi et codes applicables

Le demandeur doit s'assurer que son projet de construction est conforme à la [Loi sur le bâtiment](#)¹ 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.).

La Société exige qu'une surveillance de chantier par un architecte membre de l'Ordre des architectes et par des ingénieurs membres de l'Ordre des ingénieurs du Québec soit effectuée lors de l'exécution des travaux.

¹ RLRQ, chapitre B-1.1

Annexe 2

Exigences minimales relatives à une nouvelle construction de logements

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 évolutifs de la clientèle, et de créer des constructions durables et limitant les impacts environnementaux.

Novoclimat

Tous les projets de constructions neuves doivent être homologués au programme Novoclimat, selon le volet concerné (Petit bâtiment multilogement ou Grand bâtiment multilogement). Les professionnels concepteurs, en collaboration avec le demandeur, doivent effectuer les démarches d'inscription auprès de l'organisme responsable du programme. Dans le cas où un projet ne serait pas admissible à la certification Novoclimat (par exemple, la construction d'un bâtiment de 11 étages ou le recyclage d'une ancienne usine) ou dans les cas d'exception ou les cas particuliers où la Société estime qu'il ne serait pas raisonnable d'exiger une telle homologation, il devra quand même être conçu et réalisé en répondant à un maximum d'exigences du programme Novoclimat.

Source d'énergie renouvelable

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

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, mais le rez-de-chaussée ou le demi-sous-sol doivent être conçus sans obstacle et toutes les pièces des logements de deux chambres à coucher ou moins prévues à cet étage doivent être sur le même niveau.
- 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, à moins que les électroménagers ne soient fournis, auquel cas, des électroménagers de taille condo (par exemple une cuisinière de 24 pouces) pourront être fournis et inclus dans le loyer.
- Un espace doit être prévu pour l'installation d'une laveuse et d'une sécheuse 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-sécheuse.
- Tous les studios et les logements doivent avoir un compteur électrique.

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

- Tous les studios et les logements doivent avoir un balcon privé ou une terrasse privée accessible à une personne en fauteuil roulant 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, ou si le fait d'ajouter des balcons privés ou des terrasses privées à toutes les unités vient nuire à la viabilité financière du projet, 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 les balcons doivent être protégés contre les intempéries par des avant-toits ou par la volumétrie du bâtiment. Des avant-toits doivent couvrir la surface de tous les balcons qui ne sont pas protégés autrement, sauf dans le cas des balcons situés aux derniers étages du bâtiment si les exigences pour l'installation de tel avant-toit auraient pour effet de créer des ponts thermiques, auquel cas aucun avant-toit n'est requis.
- 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 une pièce de rangement (qui peut être au sous-sol ou qui peut être jumelé au vestiaire), un vestiaire et une lingerie.
- 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.
- Un avaloir de sol doit être installé à proximité de la laveuse et du chauffe-eau dans les logements sauf si ces appareils sont munis d'un bac d'égouttement, l'avaloir de sol n'est pas obligatoire dans ce cas.
- Des soupapes d'arrêt sur l'alimentation en eau de chaque appareil doivent être installées, sauf pour la baignoire ou la douche.

Autres exigences

Respecte 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 CVCA ne doit être installé dans les combles pour les bâtiments multilogements.
- Les structures de bois pour les habitations de jusqu'à 6 étages doivent être privilégiées lorsque cela est permis par le chapitre Bâtiment du Code de construction du Québec.
- 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.

Annexe 3 :

Protocole de communication

Toutes les communications relatives à cette entente devront se faire en collaboration avec le gouvernement du Québec et autres parties prenantes impliquées financièrement dans le projet et une visibilité devra leur être attribuée à des fins de positionnement public et de marketing. Elles doivent être approuvées par les Parties et, à cette fin, leur être soumises dans les meilleurs délais en considérant au minimum quinze (15) jours ouvrables (dans la mesure du possible) avant leur diffusion.

La tenue d'actions à portée publique telles que communiqué de presse, conférence de presse, cérémonie officielle, photo, vidéo, ou toute autre forme de communication publique, doit se faire en collaboration avec les Parties.

- Aviser quinze (15) jours ouvrables à l'avance la SHQ, qui fera le lien avec les parties prenantes liées au projet, de toute intention d'effectuer une forme de communication publique ou de support marketing mettant de l'avant les parties impliquées.
- Faire approuver les moyens de communication selon les exigences, les modalités et les délais d'approbation prévus par la SHQ, qui fera le lien avec les parties prenantes liées au projet;
- Offrir à la SHQ et à tout(e) représentant(e) qu'elle désignera la possibilité de participer aux activités de relations publiques, médiatiques ou de communication, quelle qu'elle soit;
- 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).

La Société s'engage également à respecter les exigences décrites ci-dessous :

Multimédia

- Dans la mesure du possible, prendre ou obtenir des photos ou des vidéos qui montrent l'évolution du Projet à des moments clés 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 SHQ, la SCHL et la municipalité sur différentes plateformes (site Web, réseaux sociaux, articles, etc.) à des fins de marketing et de positionnement public.

Reconnaissance des contributions

Apposer la signature visuelle de la SHQ, de la SCHL et celle des parties prenantes appropriées sur tous les outils de communication qu'ils soient imprimés ou électroniques. Si cet ajout n'est pas possible, ajouter l'une des mentions suivantes :

- Dans le cas où la SHQ est la seule contributrice : Ce projet est réalisé grâce à la contribution financière du gouvernement du Québec (SHQ).
- Dans le cas où la contribution de la SHQ 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 [nom de la municipalité].

Relations publiques et médiatiques

- Message écrit officiel Proposer à la SHQ ainsi qu'aux parties prenantes impliquées financièrement 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 15 () jours ouvrables avant la date limite de livraison du matériel. (ceci est implicite plus haut);

Annnonce ou événement public

- Inviter un(e) représentant(e) politique du gouvernement du Québec ainsi que les parties prenantes impliquées financièrement à participer au moins quinze (15) 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 la Société 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.

AVENANT N° 1

ENTENTE DE CONTRIBUTION FINANCIÈRE POUR LA RÉALISATION DE LOGEMENTS ABORDABLES

ENTRE

La **MINISTRE RESPONSABLE DE L'HABITATION**, pour et au nom du gouvernement du Québec, ayant son bureau à l'Édifice Marie-Guyart, 1054, rue Louis-Alexandre-Taschereau, aile Jacques-Parizeau, 3^e étage, Québec (Québec) G1R 5E7, représentée par monsieur Nicolas Paradis, sous-ministre, dûment autorisé en vertu de la Loi sur le ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire (RLRQ, chapitre M-22.1),

ci-après désignée la « Ministre »,

ET

La **FÉDÉRATION DES CAISSES DESJARDINS DU QUÉBEC**, coopérative de services financiers régie par la *Loi sur les coopératives de services financiers* (RLRQ, chapitre C-67.3) dont le siège est situé au 100, rue des Commandeurs, Lévis (Québec) G6V 7N5, dûment représentée par monsieur Jean-Yves Bourgeois, premier vice-président, Services aux entreprises, se déclarant autorisé à agir aux fins des présentes en vertu de la résolution du 6 juin 2019 de son conseil d'administration,

ci-après désignée l'« Institution financière »,

ET

La **SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC**, organisme public constitué aux termes de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (RLRQ, chapitre S-8), ayant son siège social à l'Édifice Marie-Guyart, 1054, rue Louis-Alexandre-Taschereau, aile Jacques-Parizeau, 3^e étage, Québec (Québec) G1R 5E7, représentée par monsieur Claude Foster, président-directeur général, dûment autorisé en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (RLRQ, chapitre S-8),

ci-après désignée la « SHQ »,

ci-après collectivement désignées les « Parties ».

ATTENDU QU'aux termes du décret numéro 1850-2022 du 14 décembre 2022, la Ministre a été autorisée à octroyer une subvention d'un montant maximal de 175 000 000 \$ à l'Institution financière afin de bonifier l'offre de logements abordables de 1 000 nouvelles unités sur une période de trois ans;

ATTENDU QUE, conformément à ce décret, la Ministre et l'Institution financière ont conclu, le 20 décembre 2022, une entente de contribution financière pour la réalisation de logements abordables, ci-après l'Entente;

ATTENDU QUE l'Institution financière est en voie de dépasser l'objectif de développement de 1 000 nouveaux logements abordables sur une période de trois ans, prévu à l'Entente;

ATTENDU QUE le Plan budgétaire du Québec de mars 2023 prévoit 101 300 000 \$ pour permettre la construction de 500 logements abordables additionnels en partenariat avec le secteur privé;

ATTENDU QUE l'Institution financière est disposée à supporter la réalisation de 250 de ces 500 logements conformément à l'Entente telle que modifiée par le présent avenant ;

ATTENDU QU'en vertu du décret numéro 1887-2023 du 20 décembre 2023, la Ministre est autorisée à octroyer une subvention additionnelle d'un montant maximal de 21 875 000 \$ au cours de l'exercice financier 2023-2024 et un montant maximal de 21 875 000 \$ durant l'exercice financier 2024-2025 à l'institution financière afin de bonifier l'offre de logements abordables de 250 nouvelles unités;

ATTENDU QUE ce décret prévoit que les conditions et les modalités d'octroi de cette subvention additionnelle seront prévues à un avenant à l'Entente, lequel sera substantiellement conforme au projet joint à la recommandation ministérielle de ce décret;

ATTENDU QU'il est opportun de clarifier certaines dispositions;

ATTENDU QU'il est opportun de confier certaines responsabilités à la SHQ à l'égard de la mise en œuvre de l'Entente;

EN CONSÉQUENCE, LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :

1. La clause 1.2. est modifiée par l'ajout, des clauses suivantes :

1.2.11. « **mise en chantier** » : une mise en chantier est définie comme le début des travaux de construction ou de rénovation d'un immeuble ou au moment de l'achat d'un bâtiment existant.

1.2.12 « **engagée** » : la contribution ministérielle est réputée engagée au moment où l'institution financière a accepté d'allouer une part de la contribution ministérielle à un projet de logements abordables aux termes d'une offre de financement ou de toute autre documentation contractuelle avec une partie prenante.

2. La clause 1.2.2. « **contribution** » de l'Entente est modifiée par le remplacement de « 175 000 000 \$ » par « 218 750 000 \$ ».

3. La clause 1.2.6. « **projet** » de l'Entente est remplacée par la suivante :

« **projet** » : projet d'acquisition, de construction ou de rénovation de 1 250 nouveaux logements abordables répartis équitablement dans les régions du Québec sur un horizon de trois (3) ans.

4. La clause 3.1. de l'Entente est modifiée par l'ajout, à la suite de la clause 3.1.2. de la clause suivante :

3.1.3. En plus des versements prévus aux clauses 3.1.1 et 3.1.2, la Ministre effectue, pour un montant total de 43 750 000 \$, étant la subvention additionnelle :

3.1.3.1 un versement de 21 875 000 \$, au cours de l'exercice financier 2023-2024, à la signature du présent avenant;

3.1.3.2 un versement de 21 875 000 \$, au début de l'exercice financier 2024-2025.

5. La clause 4.2 de l'Entente est modifiée par l'ajout, à la suite de la clause 4.2.5 de la clause suivante :

4.2.6 fournir l'information sur les unités admissibles au Programme supplément au loyer (PSL) prévues à l'intérieur de chacun des projets.

6. La clause 4.3 est remplacée par la clause suivante :

4.3. L'Institution financière contribue au projet en octroyant un minimum de 62 500 000 \$ sous forme de financement hypothécaire de premier rang ou sous forme de capital patient aux parties prenantes. Lorsqu'elle contribue au projet sous forme de capital patient, l'Institution financière pourra le faire en partenariat avec Capital Régional et Coopératif Desjardins.

7. La clause 4.4 est modifiée par le remplacement de « 50 » par « 100 » unités.

8. La clause 4.8 est remplacée par la suivante :

Le cumul des appuis financiers publics pour les projets de logements abordables est possible. Ces appuis incluent les aides provenant directement ou indirectement des programmes de la SHQ, d'autres ministères ou organismes gouvernementaux (fédéraux et provinciaux), de leurs sociétés d'État, de crédits d'impôt ainsi que des entités municipales (comprend les organismes municipaux au sens de l'article 5 de la Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels (RLRQ, chapitre A-2.1)).

Néanmoins, aucune autre somme que la contribution ne peut provenir d'un ministère ou d'un organisme ou société d'État provincial, à l'exclusion des sommes provenant du programme Novoclimat, d'un programme visant l'amélioration des performances énergétiques du projet de logements abordables et de la participation de la SHQ au financement octroyé par l'entremise du Capital Social d'Investissement Immobilier (CSII). Cette limite s'étend à tout immeuble ou partie d'immeuble ayant fait l'objet, avant la conclusion de la présente entente, d'une subvention octroyée par la SHQ dans le cadre des programmes qu'elle administre. De plus, il est entendu que les prêts remboursables, les garanties de prêts ou toute somme provenant de toute programmation de l'Initiative pour la création rapide de logements (ICRL) ou d'autres sources de financement issues d'ententes Fédérale-Provinciale constituent des appuis financiers publics admissibles mais qui ne sont pas assujettis aux taux de cumul prévus à la clause 4.9. L'autorisation de la Ministre sera par ailleurs nécessaire pour exclure une remise gracieuse de ce calcul.

9. La clause 4.9.1 est modifiée par le remplacement de « contribution ministérielle » par « taux de cumul des appuis financiers publics ».

10. La clause 4.9.2. est remplacée par la suivante :

4.9.2. le taux de cumul des appuis financiers publics applicable à un projet de logements abordables réalisé en partenariat avec un promoteur privé à but lucratif ne peut excéder 50 % des coûts de réalisation du projet de logements abordables. Toutefois, ce taux de cumul peut atteindre un maximum de 60 % des coûts de réalisation du projet de logements abordables si le promoteur maintient la vocation résidentielle et le caractère abordable du projet de logements pour une période d'au moins 35 ans.

11. La clause 4.14 est remplacée par la suivante :

4.14. L'institution financière peut accepter qu'une partie non résidentielle soit annexée aux projets de logements abordables. L'usage de celle-ci devra être réservé aux activités des parties prenantes ou encore à la réalisation d'activités dont pourraient bénéficier les locataires de l'immeuble, tels que des commerces de proximité et des bureaux de services professionnels.

Il est toutefois entendu que la contribution du gouvernement du Québec ne peut pas être utilisée pour payer les coûts de réalisation de la partie non résidentielle du projet.

L'institution financière pourra également accepter, et la contribution être utilisée, pour la réalisation d'espaces communs (ex. : une salle communautaire, une salle permettant de recevoir des professionnels offrant des services à la clientèle au projet, etc.) à l'intérieur des projets, pourvu qu'ils soient à l'usage exclusif des locataires.

12. La clause 5.1. de l'Entente est modifiée par l'ajout, à la suite de « Ministre », de « la SHQ ».

13. La clause 6 est modifiée par l'ajout, après la clause 6.6 de la clause suivante :

6.7 La ministre peut demander des informations relatives aux baux des logements dans les projets réalisés et l'institution financière s'engage à y répondre promptement.

14. Aux clauses 6.1. à 6.6. de l'Entente, le terme « Ministre » signifie également « SHQ ».

15. La clause 14.1 de l'Entente est remplacée par la suivante :

14.1. Une Partie peut initier la résiliation de l'entente. Le cas échéant, elle en avise l'autre par écrit. Les Parties conviennent alors des termes et des effets de cette résiliation. Entre autres, l'Institution financière conservera la part de la contribution ministérielle engagée pour la réalisation de projets de logements abordables au moment de l'avis de résiliation et elle remboursera à la Ministre la différence entre la contribution ministérielle totale et celle engagée au moment de l'avis de résiliation.

16. La clause 17.1. de l'Entente est modifiée, par l'ajout, à la suite de « Ministre », de « et pour la SHQ ».

Pour la SHQ :

Monsieur David Roy
Direction de la réalisation des projets d'habitation
Société d'habitation du Québec
Édifice Marie-Guyart
1054, rue Louis-Alexandre Taschereau
Aile Jacques Parizeau, 4^e étage
Québec (Québec) G1R 5E7
Téléphone : 418 643-4035
Cellulaire : 418 925-7219
Télécopieur : 418 643-2533
Courriel : david.roy@shq.gouv.qc.ca

17. La clause 18.1 est remplacée par la suivante :

18.1 La présente entente entre en vigueur le 20 décembre 2022. Elle se termine lorsque les Parties auront rempli leurs obligations ou le 20 décembre 2025 selon la première des éventualités.

18. La SHQ a pris connaissance de l'Entente et en accepte les termes.

19. Le présent avenant entre en vigueur à la date à laquelle la dernière des Parties y appose sa signature.

EN FOI DE QUOI, LES PARTIES ACCEPTENT CHACUN DES TERMES DU PRÉSENT AVENANT ET Y APPOSENT LEUR SIGNATURE:

À Québec, le _____ 2024

La MINISTRE RESPONSABLE DE L'HABITATION

Par : Monsieur Nicolas Paradis
Sous-ministre

À Québec, le _____ 2024

SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC

Par : Monsieur Claude Foster, ing.
Président-directeur général

À Montréal, le 27 mars 2024 2024

FÉDÉRATION DES CAISSES DESJARDINS DU QUÉBEC

Pa [REDACTED]
Premier vice-président, Service aux entreprises

AVENANT N° 1

ENTENTE DE CONTRIBUTION FINANCIÈRE POUR LA RÉALISATION DE LOGEMENTS ABORDABLES

ENTRE

La **MINISTRE RESPONSABLE DE L'HABITATION**, pour et au nom du gouvernement du Québec, ayant son bureau au 1054, rue Louis-Alexandre-Taschereau, Édifice Marie-Guyart, aile Jacques-Parizeau, 3^e étage, Québec (Québec) G1R 5E7, représentée par monsieur Nicolas Paradis, sous-ministre, dûment autorisé en vertu de la Loi sur le ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire (RLRQ, chapitre M-22.1),

ci-après désignée, la « Ministre »,

ET

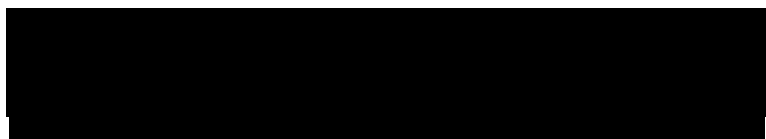
Le **FONDS DE SOLIDARITÉ DES TRAVAILLEURS DU QUÉBEC (F.T.Q.)**, personne morale constituée en vertu de la Loi constituant le Fonds de solidarité des travailleurs du Québec (F.T.Q.), ayant son principal établissement au 545, boulevard Crémazie Est, bureau 200, Montréal (Québec) H2M 2W4, agissant et représenté par madame Janie C. Béïque, sa présidente et cheffe de la direction, dûment autorisée à agir aux termes d'une résolution du conseil d'administration adoptée le 28 juin 2022,

ci-après désigné, le « Fonds »,

ET

FONDS CAPITAL POUR TOIT S.E.C., société en commandite dûment constituée en vertu du *Code civil du Québec*, ayant son principal établissement au 545, boulevard Crémazie Est, bureau 600, Montréal (Québec) H2M 2V1, agissant et représentée par son seul commandité **9471-6487 QUÉBEC INC.**, lui-même agissant et représenté par monsieur Martin Raymond, président, dûment autorisé à agir aux termes d'une résolution du conseil d'administration adoptée le 9 novembre 2023;

ci-après désignée, la « Société »,



ET

La **SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC**, organisme public constitué aux termes de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (RLRQ, chapitre S-8), ayant son siège social au 1054, rue Louis-Alexandre-Taschereau, Édifice Marie-Guyart, aile Jacques-Parizeau, 3^e étage, Québec (Québec) G1R 5E7, représentée par monsieur Claude Foster, président-directeur général, dûment autorisé en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (RLRQ, chapitre S-8),

ci-après désignée, la « SHQ »,

ci-après collectivement désignées, les « Parties ».

ATTENDU QU'aux termes du décret numéro 1541-2022 du 17 août 2022, la ministre des Affaires municipales et de l'Habitation a été autorisée à octroyer une subvention d'un montant maximal de 175 000 000 \$ au Fonds afin de bonifier l'offre de logements abordables de 1 000 nouvelles unités dans un horizon de trois ans;

ATTENDU QUE, conformément à ce décret, la Ministre, le Fonds et la Société ont conclu, le 8 septembre 2022, une entente de contribution financière pour la réalisation de logements abordables, ci-après l'« Entente »;

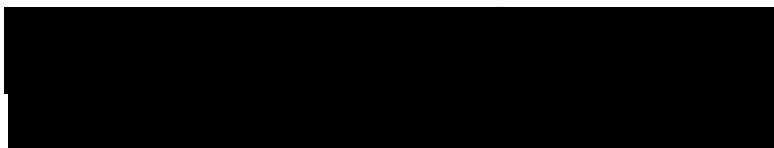
ATTENDU QUE la Société est en voie de dépasser l'objectif de financement de 1 000 nouveaux logements abordables, dans l'horizon de trois ans, prévu à l'Entente;

ATTENDU QUE le Plan budgétaire du Québec de mars 2023 prévoit 101 300 000 \$ pour permettre la construction de 500 logements abordables additionnels en partenariat avec le secteur privé;

ATTENDU QUE la Société est disposée à supporter la réalisation de 250 de ces 500 logements conformément à l'Entente telle que modifiée par le présent avenant;

ATTENDU QU'en vertu du décret numéro 1886-2023 du 20 décembre 2023, la Ministre est autorisée à octroyer une subvention additionnelle d'un montant maximal de 43 750 000 \$ au Fonds, au cours des exercices financiers 2023-2024 et 2024-2025, lequel sera investi dans la Société afin de bonifier l'offre de logements abordables de 250 nouvelles unités;

ATTENDU QUE ce décret prévoit que les modalités d'octroi de cette subvention additionnelle seront prévues dans un avenant à l'Entente, lequel sera substantiellement conforme au projet joint à la recommandation ministérielle de ce décret;



ATTENDU QU'il est opportun de clarifier certaines dispositions;

ATTENDU QU'il est opportun de confier certaines responsabilités à la SHQ à l'égard de la mise en œuvre de l'Entente;

ATTENDU QUE, dans l'éventualité où les parties auront la volonté de réaliser des investissements additionnels visant à créer, à développer ou à soutenir des logements sociaux ou abordables et/ou espaces communautaires en sus des 1 250 prévus aux présentes, les modalités de l'Entente devront faire l'objet d'une renégociation pour tenir compte notamment des capacités de chacune des parties de réaliser ses obligations;

EN CONSÉQUENCE, LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :

1. La clause 1.2.2. « **contribution** » de l'Entente est modifiée par le remplacement de « 175 000 000 \$ » par « 218 750 000 \$ ».

2. La clause 1.2.6. « **projet** » de l'Entente est remplacée par la suivante :

« **projet** » : la mise en place de financements pour des projets d'acquisition, de construction ou de rénovation de 1 250 nouveaux logements abordables répartis dans les régions du Québec sur un horizon de trois ans.

3. La clause 3.1. de l'Entente est modifiée par l'ajout, à la suite de la clause 3.1.2. de la clause suivante :

3.1.3. En plus des versements prévus aux clauses 3.1.1 et 3.1.2., la Ministre effectue, pour un montant total additionnel de 43 750 000 \$, étant la « contribution additionnelle » :

3.1.3.1 Un versement de 21 875 000 \$, à la signature du présent avenant laquelle surviendra au cours de l'exercice financier 2023-2024;

3.1.3.2 un versement de 21 875 000 \$, au cours de l'exercice financier 2024-2025, dès lors que la Société démontre que 50 % des derniers 250 logements abordables ont été mis en chantier.

4. La clause 3.4 est modifiée par le remplacement de « 1000 » par « 1250 ».

5. La clause 4.6 est remplacée par la suivante :

4.6. Le cumul des appuis financiers publics pour les projets de logements abordables est possible. Cependant, seule la contribution peut provenir d'un ministère ou d'un organisme du gouvernement du Québec, étant

0

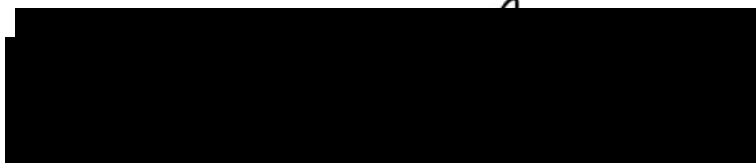


toutefois entendu que le cumul des sommes suivantes provenant d'un ministère ou d'un organisme du gouvernement du Québec sera permis : (i) les sommes provenant d'un programme visant l'amélioration des performances énergétiques du projet de logements abordables (ii), les sommes provenant de la participation de la SHQ au financement octroyé par l'entremise du Capital Social d'Investissement Immobilier (CSII) et (iii) les sommes provenant de programmes visant à stimuler la construction de logements abordables ou pour stimuler les logements destinés à des personnes ayant des besoins particuliers en habitation à l'exception, toutefois, du recours aux Programme habitation abordable Québec (PHAQ) et Accès-Logis Québec (ACL). Lors de l'évaluation du cumul des appuis financiers des projets de logements abordables, la Société ne doit pas considérer les prêts remboursables et les garanties de prêt octroyés par le gouvernement provincial ou fédéral comme un appui financier; sauf dans les cas où elles contiennent une subvention, une remise gracieuse ou une réduction partielle ou totale de dette en faveur de l'emprunteur. L'autorisation de la Ministre sera nécessaire pour exclure une subvention, une remise gracieuse ou une réduction partielle ou totale de dette en faveur de l'emprunteur de ce calcul. Par ailleurs, la Ministre pourrait autoriser d'autres appuis financiers provenant des ministères ou des organismes du gouvernement du Québec.

6. La clause 4.11 est remplacée par la suivante :

4.11. La Société pourra accepter qu'une partie non résidentielle soit annexée aux projets de logements abordables. L'usage de celle-ci devra être réservé aux activités rendues disponibles aux parties prenantes du projet de logements abordables ou encore à la réalisation d'activités ou usages dont pourraient bénéficier les locataires de l'immeuble, tel qu'un dépanneur, une épicerie, un salon de coiffure, un service de garde, une pharmacie ou des bureaux de services professionnels.

Il est toutefois entendu que la contribution du gouvernement du Québec ne peut pas être utilisée pour payer les coûts de réalisation de la partie non résidentielle du projet. À cette fin, tout coût de réalisation relié exclusivement à une partie non résidentielle devra être exclu du calcul de la contribution applicable au financement d'un projet de logement abordable, mais sera inclus dans le calcul, un partage de tous les coûts de réalisation communs encourus tant pour la réalisation de la partie résidentielle que de la partie non résidentielle. Ces coûts communs seront partagés entre les différentes composantes en fonction d'une clé de répartition établie par un professionnel externe indépendant (sécurité incendie, systèmes électromécaniques, système de distribution électrique et tout autre système et élément commun servant aux parties résidentielles et non résidentielles).



Nonobstant ce qui précède, la Société pourra également accepter, et la contribution pourra être utilisée, pour la réalisation d'espaces communs (ex. : une salle communautaire, une salle permettant de recevoir des professionnels offrant des services à la clientèle d'un projet de logements abordables, etc.) à l'intérieur des projets de logements abordables, pourvu qu'ils soient à l'usage ou au bénéfice exclusif de ses locataires.

7. La clause 5.3 de l'Entente est modifiée par l'ajout à la suite de la clause 5.3.5 de la clause suivante :

5.3.6. fournir l'information sur les unités bénéficiant d'un programme de supplément au loyer (PSL) prévues à l'intérieur de chacun des projets.

8. La clause 6.1. de l'Entente est modifiée par l'ajout, à la suite de « Ministre », de « la SHQ ».
9. Aux clauses 7.1. à 7.6. de l'Entente, le terme « Ministre » signifie également « SHQ ».

9.1. À la clause 7 s'ajoute le paragraphe 7.7. suivant :

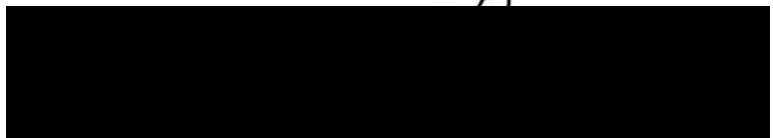
«7.7. La Société fournit, annuellement, à la SHQ les informations relatives à la location des logements abordables aux clientèles ciblées par les projets de logement abordable en exploitation ».

10. La clause 18.1. de l'Entente est modifiée, par l'ajout, à la suite de « Ministre », de « et pour la SHQ ».
- Pour la Société :

Monsieur David Roy
Direction de la réalisation des projets d'habitation
Société d'habitation du Québec
Édifice Marie-Guyart
1054, rue Louis-Alexandre Taschereau
Aile Jacques Parizeau, 4^e étage
Québec (Québec) G1R 5E7
Téléphone : 418 643-4035
Cellulaire : 418 925-7219
Télécopieur : 418 643-2533
Courriel : david.roy@shq.gouv.qc.ca

11. La clause 19.1. est remplacée par la suivante :

19.1. La présente entente entre en vigueur le 8 septembre 2022. Elle se termine lorsque les Parties auront rempli leurs obligations en lien avec le Projet ou le 8 septembre 2025 selon la première des éventualités;

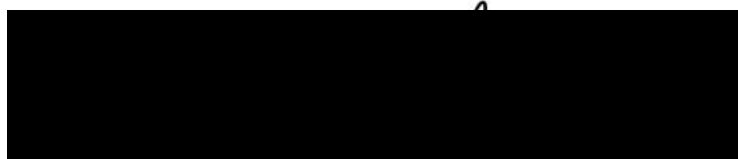


12. La clause 19.2. est remplacée par la suivante :

19.2 Les clauses de l'entente qui créent des obligations, qui de 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; étant toutefois entendu qu'à l'expiration d'une période de deux (2) ans suivant la stabilisation de chacun des projets de logements abordables, tous les droits et obligations de la Société dans le cadre de chacune des conventions d'aide financière pour chaque projet de logements abordables seront automatiquement cédés par la Société à la SHQ. À la conclusion de toute telle cession, la Société sera alors libérée de toutes ses obligations en vertu de la présente entente, qui se rapportent au projet de logements abordables ainsi transféré à la SHQ, et la Société sera présumée en avoir obtenu quittance de la Ministre et de la SHQ et ce, sans autres formalités ou avis nécessaires.

13. La SHQ a pris connaissance de l'Entente et en accepte les termes.

14. Le présent avenant entre en vigueur à la date à laquelle la dernière des Parties y appose sa signature.



EN FOI DE QUOI, LES PARTIES ACCEPTENT CHACUNE DES MODALITÉS
DU PRÉSENT AVENANT ET Y APOSENT LEUR SIGNATURE :

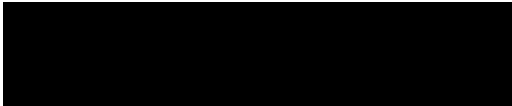
À Québec, le 31 janvier 2024

MINISTRE RESPONSABLE DE L'HABITATION


Par : ~~Monsieur Nicolas Paradis~~
Sous-ministre

À Montréal, le 25 janvier 2024

Le FONDS DE SOLIDARITÉ DES TRAVAILLEURS DU QUÉBEC (F.T.Q.)


Par : Madame Janie C. Béique
Présidente et cheffe de la direction

À Montréal, le 25 janvier 2024

FONDS CAPITAL POUR TOIT S.E.C.


: Monsieur Martin Raymoir
Président

À Québec, le 30 janvier 2024

La SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC


Monsieur Claude Foster
Président-directeur général

Ministre

Fonds

Société

SHQ

**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 Unitainés, 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 portant intérêt à Taux préférentiel de Desjardins moins (-) 2.7 % chez Desjardins (le « Compte »), sa contribution pour la réalisation du projet de la façon suivante :
 - 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, l'équivalent de 1% l'an, de la contribution détenue dans le Compte. 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.
- 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 court 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. CESSIION

- 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 SUI :

Société d'habitation du Québec

Mission Unitairés

À Québec, le 29 février 2024

Claude Foster

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



Par : Claude Foster, ing.

À Montréal, le 23 février 2024

[Signature]

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 bâtiment](#)¹ 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.



EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME

D'une résolution adoptée par l'ensemble des membres du conseil d'administration lors de la séance tenue par vidéoconférence en date du 13 février 2024.

RÉSOLUTION 20240213-03

RÉSOLUTION POUR AUTORISER LA SIGNATURE DE L'ENTENTE DE CONTRIBUTION FINANCIÈRE AVEC LA SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC (SHQ) ET LA FÉDÉRATION DES CAISSES DESJARDINS DU QUÉBEC

ATTENDU QUE l'article 3 de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec* (RLRQ, chapitre S-8) prévoit notamment que la Société d'habitation du Québec (ci-après 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 Mission Unitaines 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 la Société a été autorisée à octroyer un maximum de 235 000 000 \$ à Mission Unitaines, 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 Mission Unitaines et la Société désirent prévoir les termes et les conditions qui se rattachent à l'utilisation et à la gestion de cette contribution, en collaboration avec la Fédération des Caisses Desjardins;

IL EST RÉSOLU d'autoriser Caroline Sauriol, ing. présidente-directrice générale, à signer l'*Entente de contribution financière pour la réalisation de logements abordables* à intervenir avec la Société d'habitation du Québec et la Fédération des Caisses Desjardins du Québec au montant de 235 M\$ pour la réalisation de 1000 unités de logements abordables destinés à des ménages constitués de personnes âgées autonomes à revenus faibles ou modestes.

Adoptée à l'unanimité

Je, soussignée, Julie Favreau, secrétaire du conseil d'administration de Mission Unitaines, certifie par les présentes que le texte qui précède est une copie conforme et exacte de la résolution du conseil d'administration de Mission Unitaines, et qu'elle est présentement en vigueur et a plein effet.

Montréal, le 13 février 2024.

Julie Favreau
Secrétaire du conseil d'administration