

**PROJET DE LOGEMENTS ABORDABLES
RÉALISÉS PAR MISSION UNITAÎNÉS**

CONVENTION D'EXPLOITATION

ENTRE

SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC, organisme public dûment 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, 4^e étage, Québec (Québec) G1R 5E7, ici représentée par Jean Martel, ing. Président directeur général, se déclarant dûment autorisé aux termes de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec*, lui-même représenté par Marc Tremblay, directeur général de l'habitation sociale et du soutien opérationnel des programmes aux termes d'une procuration spécifique en date du 19 septembre 2025;

ci-après « SOCIÉTÉ »

ET

OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE LÉVIS, personne morale légalement constituée en vertu de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec* (RLRQ, chapitre S-8), ayant son siège au 5615 rue J.-B.-Michaud, Lévis (Québec) G6V 0A8, ici représentée par madame France Morneau-Boivin, présidente du Conseil d'administration et monsieur Gérard Truchon, directeur général, dûment autorisés aux termes d'une résolution du conseil d'administration en date du 30 septembre 2025, dont copie demeure annexée aux présentes conformément à la *Loi sur le notariat* (RLRQ, chapitre N-3) ;

ci-après « EXPLOITANT »

ci-après collectivement « PARTIES »

Numéro du projet : MU-08

Adresse du projet : 4130 boulevard Guillaume-Couture,
Lévis, (Québec)
G6W 6M9

PRÉAMBULE

ATTENDU QUE par le décret numéro 239-2024 du 7 février 2024, la SOCIÉTÉ a été autorisée à octroyer une contribution financière de 235 000 000,00 \$ à Mission unitaînés afin de permettre la réalisation d'au moins 1000 nouveaux logements abordables destinés à des ménages constitués de personnes âgées autonomes à revenus faibles ou modestes.

ATTENDU QUE par le décret numéro 367-2025 du 19 mars 2025, la SOCIÉTÉ a été autorisée à modifier certaines conditions et modalités d'octroi de la contribution financière autorisée par le décret numéro 239-2024 du 7 février 2024.

ATTENDU QUE suivant le décret numéro 239-2024 du 7 février 2024, la SOCIÉTÉ et Mission unitaînés ont conclu une entente prévoyant que cette dernière devait céder les projets de logements abordables réalisés à des cessionnaires devant les exploiter suivant les termes d'une convention d'exploitation à conclure avec la SOCIÉTÉ comprenant les obligations à respecter pour une période minimale de 35 ans, notamment le caractère abordable des loyers et le maintien en état du projet, laquelle entente a été modifiée le 25 mars 2025 à la suite de l'adoption du décret numéro 367-2025 du 19 mars 2025.

ATTENDU QUE Mission unitaînés a complété la réalisation du projet étant l'objet des présentes.

ATTENDU QUE Mission unitaînés doit céder sous peu le projet à l'EXPLOITANT.

EN CONSÉQUENCE, LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :

1. DÉFINITIONS

Dans la présente convention, à moins que le contexte n'indique un autre sens, on entend par :

- a) **Logement** : lieu destiné à une occupation résidentielle, incluant une chambre ou un studio, loué ou offert en location de manière permanente. N'est pas inclus un lieu occupé à des fins de villégiature ou situé dans un établissement hôtelier;
- b) **Logement abordable** : logement du projet dont le loyer mensuel maximum sans la fourniture des services d'électricité, d'internet et de câblodistribution doit correspondre 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 SOCIÉTÉ;
- c) **Personne âgée autonome** : personne ayant atteint l'âge de 65 ans et dont la condition ne nécessite pas de l'EXPLOITANT la fourniture de services de repas, de services d'aide domestique, de services de sécurité, de services de loisirs, de services d'assistance personnelle ou services de soins infirmiers;
- d) **PHAQ** : Programme d'habitation abordable Québec;
- e) **Projet ou projet de logements abordables** : le présent projet d'exploitation d'un immeuble de 100 logements abordables destinés à des ménages constitués de personnes âgées autonomes à revenus faibles ou modestes compris dans l'immeuble devant être cédé à l'EXPLOITANT par Mission unitaînés.

2. RECONNAISSANCE

L'EXPLOITANT reconnaît que le projet a été réalisé presque en totalité avec la contribution financière de la SOCIÉTÉ et consent à agir dans l'administration du projet comme s'il avait lui-même bénéficié de cette contribution pour réaliser le projet de logements abordables.

3. OBJET

La présente convention a pour objet de prévoir les droits et les obligations des PARTIES pendant l'exploitation du projet.

Les données spécifiques au projet se retrouvent à l'annexe 2 de la présente convention.

4. CLIENTÈLE

L'EXPLOITANT s'engage à offrir en location les logements abordables du projet à des ménages composés de personnes âgées autonomes à revenus faibles ou modestes.

De plus, les ménages occupant les logements doivent satisfaire aux conditions suivantes :

- être composé d'au moins une personne âgée autonome ;
- occuper le logement à titre de résidence principale, au sens du *Code civil du Québec*;
- avoir un revenu égal ou inférieur au seuil de revenu maximal prévu à la grille des seuils de revenus maximaux admissibles dans le cadre du PHAQ, rendue publique par la SOCIÉTÉ par tous les moyens qu'elle juge appropriés.

Aux fins de l'application du troisième point ci-dessus, le revenu d'un ménage correspond à la somme du revenu total calculé en application de la partie I de la Loi sur les impôts, gagné par chacune des personnes qui le compose au cours de l'année civile qui précède la date de dépôt de la demande d'obtention d'un logement abordable, augmenté de la partie de la somme reçue par un membre du ménage à titre de pension alimentaire pour enfant qui excède cinq cents dollars (500 \$) par mois par enfant.

Sont toutefois déduits de ce revenu :

- les revenus de l'enfant mineur non émancipé et de l'enfant majeur aux études considéré à charge de l'une des personnes composant le ménage au sens de la Loi sur l'aide aux personnes et aux familles (RLRQ, chapitre A-13.1.1);
- la somme versée par l'un des membres du ménage à titre de pension alimentaire en vertu d'une ordonnance ou d'un jugement d'un tribunal compétent.

5. ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET CONDITIONS DE LOCATION

5.1 Avis de disponibilité des logements à la location

Lors de la mise en location d'un logement abordable du projet, l'EXPLOITANT doit publier un avis de disponibilité. Cet avis doit indiquer :

- le nombre de logements disponibles;
- les critères d'admissibilité à la location du logement visé;
- le coût du loyer demandé;
- les services offerts, le cas échéant;
- les modalités de présentation d'une demande.

L'avis doit également contenir une mention selon laquelle 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.

5.2 Validation de l'admissibilité des ménages

L'EXPLOITANT doit valider l'admissibilité d'un ménage à la location d'un logement abordable par le biais d'un formulaire de déclaration prescrit par la Société, dans lequel le ménage atteste que ses revenus ne dépassent pas les seuils maximaux établis par la SOCIÉTÉ. L'EXPLOITANT doit conserver ce formulaire. Sur demande de la SOCIÉTÉ, l'EXPLOITANT lui transmet ce formulaire ou à un tiers que la SOCIÉTÉ aura mandaté.

L'EXPLOITANT doit attester que le revenu des ménages locataires ne dépasse pas les seuils maximaux établis par SOCIÉTÉ par le biais d'un formulaire prescrit par elle. L'EXPLOITANT transmet ce formulaire à la SOCIÉTÉ ou à un tiers qu'elle aura mandaté.

5.3 Loyers

L'EXPLOITANT s'engage à faire tous les efforts requis pour que les loyers mis en marché lors de la première année d'exploitation soient égaux ou moindres que les loyers inscrits à la grille de loyers présentée à l'Annexe 3. En aucun cas les loyers mensuels des logements du projet sans la fourniture des services d'électricité, d'internet et de câblodistribution

pourront correspondre à plus de 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.

Le coût du service d'électricité devra être ajouté au loyer. Ce coût sera calculé au prorata de la superficie du logement occupé par le ménage par rapport à la superficie totale de l'ensemble des logements compris dans l'immeuble.

Les coûts des services d'internet de base et de câblodistribution de base seront également ajoutés au loyer. Ils seront calculés pour chaque logement au prorata du nombre total de logements compris dans l'immeuble.

5.4 Bail

L'EXPLOITANT doit signer avec le locataire de chaque logement du projet un bail dont la durée ne peut excéder douze (12) mois, à moins que s'ajoute la période non écoulée du bail précédent à la suite de la vacance du logement. Le bail doit spécifier les services compris et préciser, le cas échéant, les frais exigés pour des services spécifiques. Il doit être conforme au *Règlement sur les formulaires de bail obligatoires et sur les mentions de l'avis au nouveau locataire* (RLRQ, chapitre T-15.01, r. 3).

5.5 Cession de bail et sous-location

La cession du bail et la sous-location sont permises dans la mesure où le nouveau ménage répond aux conditions d'admissibilité à la location d'un logement abordable tel que prévu à l'article 1870 du *Code civil du Québec*.

Toutefois, la sous-location à des fins d'hébergement touristique (de type « Airbnb ») des logements est interdite.

5.6 Réglementation applicable

L'EXPLOITANT s'engage à appliquer tout règlement édicté en vertu du paragraphe *g.1* de l'article 86 de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec*, le cas échéant, et ce, malgré toute disposition à l'effet contraire qui pourrait être présente à la Convention.

L'EXPLOITANT doit également transmettre au ménage admissible à un logement abordable ou au locataire d'un logement du projet tout document fourni par la SOCIÉTÉ ou par un tiers qu'elle désigne, notamment toute obligation que prévoirait un tel règlement pour le renouvellement des baux des locataires.

6. GESTION DU PROJET

L'EXPLOITANT ne peut, par contrat ou autrement, confier la gestion d'une partie ou de la totalité du projet à un tiers sans avoir obtenu préalablement l'accord écrit de la SOCIÉTÉ, sauf s'il s'agit uniquement de la tenue de livres.

7. TENUE DE LIVRES

L'EXPLOITANT doit tenir des livres, des registres et des comptes concernant les dépenses et les revenus liés à la gestion du projet, distinctement de ses autres activités, selon les pratiques généralement reconnues. La tenue de livres doit permettre de distinguer les dépenses et revenus imputés à la partie résidentielle de ceux de la partie non résidentielle, le cas échéant.

8. CONSERVATION DE DOCUMENTS

L'EXPLOITANT doit conserver tous les documents, les registres, les comptes et toutes les pièces justificatives ayant trait à la gestion du projet pendant au moins six (6) ans en plus de l'année en cours.

En ce qui concerne les lettres patentes, les lettres patentes supplémentaires, ou tout acte constitutif, ainsi que les procès-verbaux des assemblées, ils devront être conservés de façon permanente.

9. ASSURANCES

En cours d'exploitation, l'EXPLOITANT doit détenir et maintenir en vigueur sur son immeuble une protection d'assurance qui devra répondre aux exigences suivantes :

- Le montant d'assurance sur le bâtiment doit correspondre à cent pour cent (100 %) de la valeur de reconstruction;
- La protection d'assurance doit être une formule étendue (assurance tous risques) et l'avenant « valeur à neuf » doit y être ajouté;
- Une couverture visant à couvrir la perte de revenu de loyers en cas de réclamation doit être prévue;
- Une couverture couvrant les bris de machines, qui inclut également la perte de revenu de loyers pour ce motif, doit être prévue;
- L'assurance responsabilité civile générale doit être d'au moins cinq millions de dollars (5 000 000,00 \$);
- Les protections pour inondations ou refoulement d'égout sont exigées;
- Dans le cas de travaux majeurs nécessitant l'évacuation du bâtiment ou lorsque l'entrepreneur en construction a la responsabilité, la garde et le contrôle du bâtiment, une assurance chantier représentant la valeur totale du bâtiment est exigée.

La mention de la SOCIÉTÉ comme créancière hypothécaire est exigée et cette mention doit prévoir que la SOCIÉTÉ sera avisée de toute résiliation ou modification à la police dans les quinze (15) jours suivant cette résiliation ou modification. La SOCIÉTÉ pourra, en cours de convention, modifier les exigences relatives aux assurances.

Les assurances doivent être souscrites auprès de compagnies détenant un permis d'assureur au Canada.

10. RÉSERVE GÉNÉRALE ET HYPOTHÈQUE MOBILIÈRE

Dès le début de l'exploitation, l'EXPLOITANT doit constituer une réserve générale (fonds de réserve immobilière) d'un montant de 500 000 \$ devant servir au maintien en état du projet de logements abordables et transmettre annuellement à la SOCIÉTÉ l'information relative à ces derniers. Dès la deuxième année d'exploitation, l'EXPLOITANT devra ajouter l'équivalent de 15 % de ses revenus de location à cette réserve générale. L'EXPLOITANT s'engage à respecter toute directive de la SOCIÉTÉ à ce sujet, incluant toute modification de la somme minimale à verser à cette réserve et toute réévaluation de ces dernières.

De plus, cette réserve devra être conservée dans un compte bancaire spécifique à l'institution financière de l'EXPLOITANT et l'EXPLOITANT devra grever ce compte d'une hypothèque mobilière en faveur de la SOCIÉTÉ. Une convention de maîtrise du compte devra également être conclue par les PARTIES et l'institution financière.

Les intérêts produits sur les sommes accumulées font partie de la réserve.

À moins d'une autorisation écrite de la SOCIÉTÉ, les sommes accumulées dans la réserve générale doivent servir à payer le coût de remplacement, d'amélioration et de modernisation d'éléments parmi les catégories suivantes :

- remplacement des équipements mobiliers;
- systèmes mécaniques;
- toiture;
- plomberie;
- système de chauffage;
- portes et fenêtres (ouvertures);
- autres éléments, devant être préalablement autorisés par la SOCIÉTÉ, dont les réparations périodiques entraînent des dépenses substantielles.

Le remplacement d'éléments compris dans ces catégories a lieu lorsque leur état d'usure ne justifie plus d'investir dans leur entretien.

Les autres éléments qui ne constituent pas des travaux de remplacement, d'amélioration et de modernisation et dont les réparations périodiques entraînent des dépenses substantielles devront faire l'objet d'une autorisation préalable de la SOCIÉTÉ.

11. LOCATION, ALIÉNATION DE L'IMMEUBLE, SERVITUDES ET AUTRES DÉMEMBREMENTS DU DROIT DE PROPRIÉTÉ

L'EXPLOITANT ne peut pas louer l'immeuble ou toute partie de celui-ci à d'autres fins que le logement abordable destiné à des ménages constitués de personnes âgées autonomes à revenus faibles ou modestes.

Dans le cas où un logement est vacant depuis plus de deux mois et que l'EXPLOITANT démontre à la SOCIÉTÉ qu'il a procédé à toutes les démarches requises pour le louer à un ménage constitué de personnes âgées autonomes sans succès, il pourra, avec l'accord préalable écrit de la SOCIÉTÉ, le louer à un ménage dont au moins une des personnes le constituant est âgée d'au moins 60 ans, tout en respectant les autres critères de la clause 4 des présentes. Au départ de ce ménage, l'EXPLOITANT devra louer le logement à un ménage constitué de personnes âgées autonomes à revenus faibles ou modestes.

L'EXPLOITANT ne peut pas vendre, céder, hypothéquer ou autrement aliéner l'immeuble ou les immeubles du projet ou consentir de servitude ou autre démembrement du droit de propriété sans avoir obtenu préalablement l'accord écrit de la SOCIÉTÉ, et ce, aux conditions établies par cette dernière.

Nonobstant ce qui précède, la SOCIÉTÉ peut autoriser la vente, cession ou autre aliénation sans exiger la remise du plus élevé de la juste valeur marchande ou du prix de vente si l'acquéreur s'engage à respecter les conditions prévues à la présente Convention et qu'il s'engage à signer une nouvelle convention d'exploitation.

12. GARANTIE HYPOTHÉCAIRE IMMOBILIÈRE

L'EXPLOITANT s'engage à grever l'immeuble du projet d'une garantie hypothécaire immobilière d'un montant équivalent à la valeur marchande de l'immeuble estimée à la date de fin des présentes, soit 245 000 000 \$, en faveur de la SOCIÉTÉ. Cette hypothèque sera de premier rang et aura pour objet de garantir le respect des obligations de l'EXPLOITANT aux termes de la présente convention.

13. DURÉE D'ENGAGEMENT DE L'EXPLOITANT

La durée d'engagement de l'EXPLOITANT est de 35 ans. Cette période correspond au nombre d'années pendant lesquelles l'EXPLOITANT s'engage à maintenir le loyer des logements abordables du projet conforme aux loyers maximaux établis par la SOCIÉTÉ et à respecter les dispositions du PHAQ et de la Convention.

14. MODIFICATIONS DE L'EXPLOITANT OU DU PROJET

L'EXPLOITANT doit obtenir l'accord écrit de la SOCIÉTÉ avant d'effectuer toute modification à son acte constitutif ou au projet. Plus spécifiquement, l'EXPLOITANT ne peut, notamment, modifier le nombre de logements, leur typologie, la clientèle visée et les espaces communs sans cet accord écrit.

15. PÉRENNITÉ DU PROJET

L'EXPLOITANT doit assurer la pérennité du projet lors de son exploitation, et ce, pour toute la durée d'engagement. Il doit ainsi réaliser les travaux d'entretien et de préservation de l'immeuble ainsi que les travaux liés au maintien des immeubles afin de les garder en bon état.

Il doit également réaliser un bilan de santé des immeubles tous les cinq (5) ans et une planification quinquennale des travaux d'entretien et de préservation de l'immeuble. Les documents liés à ce bilan et à cette planification, incluant l'état de réalisation annuel des travaux, doivent être remis à la SOCIÉTÉ.

16. DROIT D'INSPECTION ET DROIT D'EXIGER UN RAPPORT DE SUIVI DES ACTIONS

La SOCIÉTÉ peut inspecter ou faire inspecter le projet de façon à s'assurer du respect des exigences lors de sa réalisation ainsi que de son bon état et de la qualité de son entretien

lors de son exploitation. La SOCIÉTÉ peut exiger, le cas échéant, un rapport sur le suivi des actions entreprises pour corriger les problèmes relevés lors de ces inspections.

17. ENTREPRENEURLICENCIÉ ET NON INSCRIT AU REGISTRE DES ENTREPRISES NON ADMISSIBLES AUX CONTRATS PUBLICS

Les travaux requis lors de l'exploitation du projet, doivent être effectués par un entrepreneur dûment licencié de la Régie du bâtiment du Québec lorsque ces travaux requièrent une telle licence. De plus, celui-ci ne doit pas être inscrit au Registre des entreprises non admissibles aux contrats publics (RENA) ni accorder de contrats de sous-traitance à une entreprise qui l'est.

Un entrepreneur ne doit 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 ni accorder de contrats de sous-traitance à une entreprise qui l'est;

18. ADHÉSION À UNE FÉDÉRATION

L'EXPLOITANT, sauf s'il s'agit d'un office d'habitation ou d'une municipalité, doit être membre d'une fédération, d'un regroupement ou d'une association nationale en habitation sociale ou communautaire et le demeurer pour la durée de la présente Convention.

19. DIRECTIVES DE LA SOCIÉTÉ

L'EXPLOITANT doit respecter les directives de la SOCIÉTÉ visant l'exploitation du projet pendant toute la durée de la Convention.

20. VÉRIFICATION

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

L'EXPLOITANT convient d'apporter toute l'assistance, la collaboration et la diligence nécessaire à toute personne désignée par la SOCIÉTÉ, de façon que cette dernière puisse, en tout temps et à toute heure raisonnable, vérifier et examiner (sur place ou à distance) les livres, registres, comptes, dossiers et autres documents de l'EXPLOITANT qui comportent des renseignements relatifs à l'application de la Convention et en tirer copie.

21. COMMUNICATION DE RENSEIGNEMENTS

L'EXPLOITANT consent à ce que la SOCIÉTÉ collecte de tout organisme, telle la COGIWEB, les renseignements nécessaires au suivi du projet.

22. ÉVALUATION DU PROJET

L'EXPLOITANT collabore à tout suivi ou toute évaluation de l'entente de contribution financière avec Mission unitaînés. Le cas échéant, l'EXPLOITANT transmet tout document ou renseignement nécessaire à cette évaluation ou ce suivi qu'il détient.

23. REDDITION DE COMPTES

En plus des exigences prévues à la présente Convention, l'EXPLOITANT doit transmettre annuellement à la SOCIÉTÉ les documents suivants :

- une attestation faisant état de l'abordabilité des loyers, dans les trois (3) mois suivant la fin de son année financière;
- toute information requise par la SOCIÉTÉ quant au montant contenu à sa réserve générale;
- une liste des loyers comprenant notamment l'âge des membres des ménages et le revenu des ménages lorsque la loi permet à l'EXPLOITANT de requérir cette information des membres du ménage;
- tout autre document et tout renseignement que la SOCIÉTÉ peut raisonnablement exiger en rapport avec l'exploitation du projet ou avec le suivi ou l'évaluation de l'entente de contribution financière avec Mission unitaînés.

24. DÉFAUT DE L'EXPLOITANT

L'EXPLOITANT est en défaut lorsqu'il se trouve dans l'une ou l'autre des situations suivantes :

- ne respecte pas les lois et les règlements applicables au Québec;
- ne respecte pas l'une ou l'autre des clauses prévues à la convention;
- a fait une fausse déclaration, commet une fraude ou falsifie des documents;
- cesse ses activités, y compris en raison d'une faillite, d'une liquidation ou d'une dissolution.

En cas de défaut par l'EXPLOITANT, la SOCIÉTÉ peut, à sa discrétion, exercer séparément ou cumulativement les recours suivants :

- exiger que l'EXPLOITANT remédie au défaut dans le délai qu'elle indique;
- exiger le paiement à la SOCIÉTÉ, suivant les modalités qu'elle fixe, d'un montant représentant la juste valeur marchande de l'immeuble du projet, évaluée par un évaluateur agréé, au moment du défaut;
- mettre fin à la convention;
- exercer tous les droits et recours appropriés dans le but d'assurer le respect, par l'EXPLOITANT, des conditions et obligations de la convention.

Lorsqu'un défaut est constaté, la SOCIÉTÉ en informe l'EXPLOITANT par un avis écrit. Cet avis doit indiquer le défaut constaté, la possibilité pour l'EXPLOITANT, le cas échéant, de remédier au défaut dans le délai qu'elle prescrit et le recours qu'elle entend utiliser.

L'avis de défaut prend effet à la date de sa réception par l'EXPLOITANT et équivaut à une mise en demeure.

L'EXPLOITANT devra payer la somme exigée par la SOCIÉTÉ, le cas échéant, dans les délais prévus à l'avis transmis par la SOCIÉTÉ. Au-delà du délai prévu, la somme produira des intérêts aux taux établis suivant l'article 28 de la *Loi sur l'administration fiscale* (RLRQ, chapitre A-6.002) à partir du moment du défaut constaté par la SOCIÉTÉ.

25. MODIFICATION DE LA CONVENTION

Toute modification au contenu de la présente convention devra être signée par chacune des PARTIES. Cette modification fera partie intégrante de la convention. Aucune novation ne découlera de toute modification ou tout remplacement de la présente convention, nonobstant toute loi ou usage à ce contraire.

Une modification aux annexes peut être faite par la signature d'une nouvelle annexe par chacune des PARTIES.

26. ANNEXES

Les annexes mentionnées à la présente convention en font partie intégrante; les PARTIES déclarent en avoir pris connaissance et les acceptent.

27. CESSION

Les droits et les obligations prévus à la présente convention ne peuvent être cédés ou vendus, en tout ou en partie, sans l'autorisation écrite de la SOCIÉTÉ, qui peut alors prévoir des conditions à cette fin.

28. TPS ET TVQ

L'EXPLOITANT doit se conformer aux directives qui sont établies par la SOCIÉTÉ relativement à la comptabilisation de la TPS et de la TVQ payées au cours de l'exploitation du projet.

L'EXPLOITANT doit également se conformer aux exigences de la SOCIÉTÉ en ce qui concerne la réclamation annuelle des remboursements de taxes.

29. VISIBILITÉ

L'EXPLOITANT doit se conformer aux directives qui sont établies par la SOCIÉTÉ à l'annexe 1 relativement à la visibilité qu'il donnera au projet.

30. DURÉE

La Convention entre en vigueur à la date de la dernière signature, et ce, pour une durée de 35 ans.

31. CLAUSE INTERPRÉTATIVE

Le préambule fait partie intégrante du présent acte.

Chaque fois que le contexte le requiert, tout mot écrit au singulier comprend aussi le pluriel, et vice versa, et tout mot écrit au genre masculin comprend aussi le genre féminin.

Chaque fois que l'autorisation préalable écrite du créancier est nécessaire, cette autorisation devra porter la signature officielle du représentant légalement autorisé à accorder cette autorisation en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec.

EN FOI DE QUOI, les PARTIES signent, aux lieux et dates indiqués ci-dessous.

SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC

À Québec,

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



Par : Marc Tremblay, directeur général de l'habitation sociale
et du soutien opérationnel des programmes

OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE LÉVIS

À Lévis,

À Lévis,

France Morneau-Boivin
Signé avec ConsignO Cloud (11/11/2025)
Vérifiez avec verifio.com ou Adobe Reader.



Par : France Morneau-Boivin, présidente
du Conseil d'administration

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



Par : Gérard Truchon, directeur général

**PROJET DE LOGEMENTS ABORDABLES
RÉALISÉS PAR MISSION UNITAÎNÉS**

CONVENTION D'EXPLOITATION

**ANNEXE 1
PROTOCOLE DE COMMUNICATION**

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

L'Exploitant 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. Pendant la première année suivant la date de livraison par Mission unitaînés de l'immeuble de logements abordables visé par les présentes, l'Exploitant devra inviter cette dernière aux conférences de presse et cérémonies officielles et faire mention de sa participation dans la réalisation de l'immeuble lors de ces événements.
- 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'Exploitant 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 est situé;
- 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 est situé 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'Exploitant s'engage également à respecter les exigences décrites ci-dessous :

Multimédia

- Prendre des photos ou faire des vidéos qui montrent des événements significatifs dans la vie du projet (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;

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

Sous réserve des actes de gestion courants, notamment les annonces de mise en location, communications aux locataires, apposer la signature visuelle de la Société et celle de la municipalité où le projet est situé 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 a été 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 a été 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 est situé 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.

SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC

À Québec,

Marc Tremblay

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



Par : Marc Tremblay, directeur général de l'habitation sociale
et du soutien opérationnel des programmes

OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE LÉVIS

À Lévis,

France Morneau-Boivin

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



Par : France Morneau-Boivin, présidente
du Conseil d'administration

À Lévis,

Gerard Truchon

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



Par : Gérard Truchon, directeur général

PROJET DE LOGEMENTS ABORDABLES
RÉALISÉS PAR MISSION UNITAÎNÉS

CONVENTION D'EXPLOITATION

ANNEXE 2
Données spécifiques au projet

Numéro du projet : MU-05
Nom de l'organisme : OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE LÉVIS
Adresse du projet : 4130 boulevard Guillaume-Couture, Lévis, (Québec), G6W6M9
Désignation cadastrale : 6 628 967 du cadastre du Québec
Nombre et typologie des logements : 15 studios
74 - 3 ½
11 - 4 ½

Montant de l'aide financière Société : 21 363 000.00 \$

Montant de l'aide financière de la municipalité :

art. 48

Type d'aide municipale (don, monétaire, crédit de taxes) :

Contribution au fonds de réserve immobilière
par Mission Unitainés ou Luc Maurice : 500 000,00 \$

Nom de la personne ressource : Gérard Truchon

Coordonnées de la personne ressource : Office municipal d'habitation de Lévis
5615 rue J.-B.-Michaud
Lévis (Québec) G6V 0A8
418-833-1490, poste 231
direction.generale@omhlevis.qc.ca

SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC

À Québec,
Marc Tremblay
Signé avec ConsignO Cloud (11/11/2025)
Vérifiez avec verifio.com ou Adobe Reader.



Par : Marc Tremblay, directeur général de l'habitation sociale
et du soutien opérationnel des programmes

OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE LÉVIS

À Lévis,
France Morneau-Boivin
Signé avec ConsignO Cloud (11/11/2025)
Vérifiez avec verifio.com ou Adobe Reader.



Par : France Morneau-Boivin, présidente
du Conseil d'administration

À Lévis,
Gerard Truchon
Signé avec ConsignO Cloud (11/11/2025)
Vérifiez avec verifio.com ou Adobe Reader.



Par : Gérard Truchon, directeur général

PROJET DE LOGEMENTS ABORDABLES
RÉALISÉS PAR MISSION UNITAÎNÉS

CONVENTION D'EXPLOITATION

ANNEXE 3

Loyers mensuels* suggérés par typologie de la 1re année d'exploitation**

	Studio	1 c.c	2c.cs
DRU Drummondville	516 \$	607 \$	831 \$
GRA Granby	516 \$	607 \$	831 \$
LEV Lévis	570 \$	671 \$	1006 \$
LON Longueuil	597 \$	703 \$	1 037 \$
MAS Mascouche	597 \$	703 \$	1 037\$
MTL Montréal	597 \$	703 \$	1 037 \$
RIM Rimouski	543 \$	639 \$	871 \$
SJSR Saint-Jean-sur-Richelieu	597 \$	703 \$	1 037 \$
SHA Shawinigan	516 \$	607 \$	831 \$
SHY Saint-Hyacinthe	543 \$	639 \$	871 \$
TER Terrebonne	597 \$	703 \$	1 037 \$

*Électricité et internet inclus

** En date du 1er avril 2025

SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC

À Québec,

Marc Tremblay

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



Par : Marc Tremblay, directeur général de l'habitation sociale
et du soutien opérationnel des programmes

OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE LÉVIS

À Lévis,

À Lévis,

France Morneau-Boivin

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



Par : France Morneau-Boivin, présidente
du Conseil d'administration

Gerard Truchon

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



Par : Gérard Truchon, directeur général

**PROJET DE LOGEMENTS ABORDABLES
RÉALISÉS PAR MISSION UNITAÎNÉS**

CONVENTION D'EXPLOITATION

ENTRE

SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC, organisme public dûment 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, 4^e étage, Québec (Québec) G1R 5E7, ici représentée par Jean Martel, ing. Président directeur général, se déclarant dûment autorisé aux termes de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec*, lui-même représenté par Marc Tremblay, directeur général de l'habitation sociale et du soutien opérationnel des programmes aux termes d'une procuration spécifique en date du 20 mai 2025 ;

ci-après « SOCIÉTÉ »

ET

VILLE DE GRANBY, une municipalité constituée en vertu de la *Loi sur les cités et villes*, ayant son siège au 87, rue Principale, Granby (Québec), J2G 2T8, agissant et représentée aux présentes par Julie Bourdon, mairesse, et par Me Guy-Lin Beaudoin, assistant-greffier, dûment autorisés aux termes de la résolution numéro 2025-08-0728 adoptée lors de la séance ordinaire du conseil municipal du 25 août 2025, dont un extrait certifié demeure annexé aux présentes.

ci-après « EXPLOITANT »

ci-après collectivement « PARTIES »

Numéro du projet : MU-02

Adresse du projet : 40, rue Court,
Granby (Québec)
J2G 0C8

PRÉAMBULE

ATTENDU QUE par le décret numéro 239-2024 du 7 février 2024, la SOCIÉTÉ a été autorisée à octroyer une contribution financière de 235 000 000,00 \$ à Mission unitaînés afin de permettre la réalisation d'au moins 1000 nouveaux logements abordables destinés à des ménages constitués de personnes âgées autonomes à revenus faibles ou modestes.

ATTENDU QUE par le décret numéro 367-2025 du 19 mars 2025, la SOCIÉTÉ a été autorisée à modifier certaines conditions et modalités d'octroi de la contribution financière autorisée par le décret numéro 239-2024 du 7 février 2024.

ATTENDU QUE suivant le décret numéro 239-2024 du 7 février 2024, la SOCIÉTÉ et Mission unitaînés ont conclu une entente prévoyant que cette dernière devait céder les projets de logements abordables réalisés à des cessionnaires devant les exploiter suivant les termes d'une convention d'exploitation à conclure avec la SOCIÉTÉ comprenant les obligations à respecter pour une période minimale de 35 ans, notamment le caractère abordable des loyers et le maintien en état du projet, laquelle entente a été modifiée le 25 mars 2025 à la suite de l'adoption du décret numéro 367-2025 du 19 mars 2025.

ATTENDU QUE Mission unitaînés a complété la réalisation du projet étant l'objet des présentes.

ATTENDU QUE Mission unitaînés doit céder sous peu le projet à l'EXPLOITANT.

EN CONSÉQUENCE, LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :

1. DÉFINITIONS

Dans la présente convention, à moins que le contexte n'indique un autre sens, on entend par :

- a) **Logement** : lieu destiné à une occupation résidentielle, incluant une chambre ou un studio, loué ou offert en location de manière permanente. N'est pas inclus un lieu occupé à des fins de villégiature ou situé dans un établissement hôtelier;
- b) **Logement abordable** : logement du projet dont le loyer mensuel maximum sans la fourniture des services d'électricité, d'internet et de câblodistribution doit correspondre 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 SOCIÉTÉ;
- c) **Personne âgée autonome** : personne ayant atteint l'âge de 65 ans et dont la condition ne nécessite pas de l'EXPLOITANT la fourniture de services de repas, de services d'aide domestique, de services de sécurité, de services de loisirs, de services d'assistance personnelle ou services de soins infirmiers;
- d) **PHAQ** : Programme d'habitation abordable Québec;
- e) **Projet ou projet de logements abordables** : le présent projet d'exploitation d'un immeuble de 100 logements abordables destinés à des ménages constitués de personnes âgées autonomes à revenus faibles ou modestes compris dans l'immeuble devant être cédé à l'EXPLOITANT par Mission unitaînés.

2. RECONNAISSANCE

L'EXPLOITANT reconnaît que le projet a été réalisé presque en totalité avec la contribution financière de la SOCIÉTÉ et consent à agir dans l'administration du projet comme s'il avait lui-même bénéficié de cette contribution pour réaliser le projet de logements abordables.

3. OBJET

La présente convention a pour objet de prévoir les droits et les obligations des PARTIES pendant l'exploitation du projet.

Les données spécifiques au projet se retrouvent à l'annexe 2 de la présente convention.

4. CLIENTÈLE

L'EXPLOITANT s'engage à offrir en location les logements abordables du projet à des ménages composés de personnes âgées autonomes à revenus faibles ou modestes.

De plus, les ménages occupant les logements doivent satisfaire aux conditions suivantes :

- être composé d'au moins une personne âgée autonome ;
- occuper le logement à titre de résidence principale, au sens du *Code civil du Québec*;
- avoir un revenu égal ou inférieur au seuil de revenu maximal prévu à la grille des seuils de revenus maximaux admissibles dans le cadre du PHAQ, rendue publique par la SOCIÉTÉ par tous les moyens qu'elle juge appropriés.

Aux fins de l'application du troisième point ci-dessus, le revenu d'un ménage correspond à la somme du revenu total calculé en application de la partie I de la Loi sur les impôts, gagné par chacune des personnes qui le compose au cours de l'année civile qui précède la date de dépôt de la demande d'obtention d'un logement abordable, augmenté de la partie de la somme reçue par un membre du ménage à titre de pension alimentaire pour enfant qui excède cinq cents dollars (500 \$) par mois par enfant.

Sont toutefois déduits de ce revenu :

- les revenus de l'enfant mineur non émancipé et de l'enfant majeur aux études considéré à charge de l'une des personnes composant le ménage au sens de la Loi sur l'aide aux personnes et aux familles (RLRQ, chapitre A-13.1.1);
- la somme versée par l'un des membres du ménage à titre de pension alimentaire en vertu d'une ordonnance ou d'un jugement d'un tribunal compétent.

5. ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET CONDITIONS DE LOCATION

5.1 Avis de disponibilité des logements à la location

Lors de la mise en location d'un logement abordable du projet, l'EXPLOITANT doit publier un avis de disponibilité. Cet avis doit indiquer :

- le nombre de logements disponibles;
- les critères d'admissibilité à la location du logement visé;
- le coût du loyer demandé;
- les services offerts, le cas échéant;
- les modalités de présentation d'une demande.

L'avis doit également contenir une mention selon laquelle 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.

5.2 Validation de l'admissibilité des ménages

L'EXPLOITANT doit valider l'admissibilité d'un ménage à la location d'un logement abordable par le biais d'un formulaire de déclaration prescrit par la Société, dans lequel le ménage atteste que ses revenus ne dépassent pas les seuils maximaux établis par la SOCIÉTÉ. L'EXPLOITANT doit conserver ce formulaire. Sur demande de la SOCIÉTÉ, l'EXPLOITANT lui transmet ce formulaire ou à un tiers que la SOCIÉTÉ aura mandaté.

L'EXPLOITANT doit attester que le revenu des ménages locataires ne dépasse pas les seuils maximaux établis par SOCIÉTÉ par le biais d'un formulaire prescrit par elle. L'EXPLOITANT transmet ce formulaire à la SOCIÉTÉ ou à un tiers qu'elle aura mandaté.

5.3 Loyers

L'EXPLOITANT s'engage à faire tous les efforts requis pour que les loyers mis en marché lors de la première année d'exploitation soient égaux ou moindres que les loyers inscrits à la grille de loyers présentée à l'Annexe 3. En aucun cas les loyers mensuels des logements du projet sans la fourniture des services d'électricité, d'internet et de câblodistribution

pourront correspondre à plus de 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.

Le coût du service d'électricité devra être ajouté au loyer. Ce coût sera calculé au prorata de la superficie du logement occupé par le ménage par rapport à la superficie totale de l'ensemble des logements compris dans l'immeuble.

Les coûts des services d'internet de base et de câblodistribution de base seront également ajoutés au loyer. Ils seront calculés pour chaque logement au prorata du nombre total de logements compris dans l'immeuble.

5.4 Bail

L'EXPLOITANT doit signer avec le locataire de chaque logement du projet un bail dont la durée ne peut excéder douze (12) mois, à moins que s'ajoute la période non écoulée du bail précédent à la suite de la vacance du logement. Le bail doit spécifier les services compris et préciser, le cas échéant, les frais exigés pour des services spécifiques. Il doit être conforme au *Règlement sur les formulaires de bail obligatoires et sur les mentions de l'avis au nouveau locataire* (RLRQ, chapitre T-15.01, r. 3).

5.5 Cession de bail et sous-location

La cession du bail et la sous-location sont permises dans la mesure où le nouveau ménage répond aux conditions d'admissibilité à la location d'un logement abordable tel que prévu à l'article 1870 du *Code civil du Québec*.

Toutefois, la sous-location à des fins d'hébergement touristique (de type « Airbnb ») des logements est interdite.

5.6 Réglementation applicable

L'EXPLOITANT s'engage à appliquer tout règlement édicté en vertu du paragraphe *g.1* de l'article 86 de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec*, le cas échéant, et ce, malgré toute disposition à l'effet contraire qui pourrait être présente à la Convention.

L'EXPLOITANT doit également transmettre au ménage admissible à un logement abordable ou au locataire d'un logement du projet tout document fourni par la SOCIÉTÉ ou par un tiers qu'elle désigne, notamment toute obligation que prévoirait un tel règlement pour le renouvellement des baux des locataires.

6. GESTION DU PROJET

L'EXPLOITANT ne peut, par contrat ou autrement, confier la gestion d'une partie ou de la totalité du projet à un tiers sans avoir obtenu préalablement l'accord écrit de la SOCIÉTÉ, sauf s'il s'agit uniquement de la tenue de livres.

7. TENUE DE LIVRES

L'EXPLOITANT doit tenir des livres, des registres et des comptes concernant les dépenses et les revenus liés à la gestion du projet, distinctement de ses autres activités, selon les pratiques généralement reconnues. La tenue de livres doit permettre de distinguer les dépenses et revenus imputés à la partie résidentielle de ceux de la partie non résidentielle, le cas échéant.

8. CONSERVATION DE DOCUMENTS

L'EXPLOITANT doit conserver tous les documents, les registres, les comptes et toutes les pièces justificatives ayant trait à la gestion du projet pendant au moins six (6) ans en plus de l'année en cours.

En ce qui concerne les lettres patentes, les lettres patentes supplémentaires, ou tout acte constitutif, ainsi que les procès-verbaux des assemblées, ils devront être conservés de façon permanente.

9. ASSURANCES

En cours d'exploitation, l'EXPLOITANT doit détenir et maintenir en vigueur sur son immeuble une protection d'assurance qui devra répondre aux exigences suivantes :

- Le montant d'assurance sur le bâtiment doit correspondre à cent pour cent (100 %) de la valeur de reconstruction;
- La protection d'assurance doit être une formule étendue (assurance tous risques) et l'avenant « valeur à neuf » doit y être ajouté;
- Une couverture visant à couvrir la perte de revenu de loyers en cas de réclamation doit être prévue;
- Une couverture couvrant les bris de machines, qui inclut également la perte de revenu de loyers pour ce motif, doit être prévue;
- L'assurance responsabilité civile générale doit être d'au moins cinq millions de dollars (5 000 000,00 \$);
- Les protections pour inondations ou refoulement d'égout sont exigées;
- Dans le cas de travaux majeurs nécessitant l'évacuation du bâtiment ou lorsque l'entrepreneur en construction a la responsabilité, la garde et le contrôle du bâtiment, une assurance chantier représentant la valeur totale du bâtiment est exigée.

La mention de la SOCIÉTÉ comme créancière hypothécaire est exigée et cette mention doit prévoir que la SOCIÉTÉ sera avisée de toute résiliation ou modification à la police dans les quinze (15) jours suivant cette résiliation ou modification. La SOCIÉTÉ pourra, en cours de convention, modifier les exigences relatives aux assurances.

Les assurances doivent être souscrites auprès de compagnies détenant un permis d'assureur au Canada.

10. RÉSERVE GÉNÉRALE ET HYPOTHÈQUE MOBILIÈRE

Dès le début de l'exploitation, l'EXPLOITANT doit constituer une réserve générale (fonds de réserve immobilière) d'un montant de 500 000 \$ devant servir au maintien en état du projet de logements abordables et transmettre annuellement à la SOCIÉTÉ l'information relative à ces derniers. Dès la deuxième année d'exploitation, l'EXPLOITANT devra ajouter l'équivalent de 15 % de ses revenus de location à cette réserve générale. L'EXPLOITANT s'engage à respecter toute directive de la SOCIÉTÉ à ce sujet, incluant toute modification de la somme minimale à verser à cette réserve et toute réévaluation de ces dernières.

De plus, cette réserve devra être conservée dans un compte bancaire spécifique à l'institution financière de l'EXPLOITANT et l'EXPLOITANT devra grever ce compte d'une hypothèque mobilière en faveur de la SOCIÉTÉ. Une convention de maîtrise du compte devra également être conclue par les PARTIES et l'institution financière.

Les intérêts produits sur les sommes accumulées font partie de la réserve.

À moins d'une autorisation écrite de la SOCIÉTÉ, les sommes accumulées dans la réserve générale doivent servir à payer le coût de remplacement, d'amélioration et de modernisation d'éléments parmi les catégories suivantes :

- remplacement des équipements mobiliers;
- systèmes mécaniques;
- toiture;
- plomberie;
- système de chauffage;
- portes et fenêtres (ouvertures);
- autres éléments, devant être préalablement autorisés par la SOCIÉTÉ, dont les réparations périodiques entraînent des dépenses substantielles.

Le remplacement d'éléments compris dans ces catégories a lieu lorsque leur état d'usure ne justifie plus d'investir dans leur entretien.

Les autres éléments qui ne constituent pas des travaux de remplacement, d'amélioration et de modernisation et dont les réparations périodiques entraînent des dépenses substantielles devront faire l'objet d'une autorisation préalable de la SOCIÉTÉ.

11. LOCATION, ALIÉNATION DE L'IMMEUBLE, SERVITUDES ET AUTRES DÉMEMBREMENTS DU DROIT DE PROPRIÉTÉ

L'EXPLOITANT ne peut pas louer l'immeuble ou toute partie de celui-ci à d'autres fins que le logement abordable destiné à des ménages constitués de personnes âgées autonomes à revenus faibles ou modestes.

Dans le cas où un logement est vacant depuis plus de deux mois et que l'EXPLOITANT démontre à la SOCIÉTÉ qu'il a procédé à toutes les démarches requises pour le louer à un ménage constitué de personnes âgées autonomes sans succès, il pourra, avec l'accord préalable écrit de la SOCIÉTÉ, le louer à un ménage dont au moins une des personnes le constituant est âgée d'au moins 60 ans, tout en respectant les autres critères de la clause 4 des présentes. Au départ de ce ménage, l'EXPLOITANT devra louer le logement à un ménage constitué de personnes âgées autonomes à revenus faibles ou modestes.

L'EXPLOITANT ne peut pas vendre, céder, hypothéquer ou autrement aliéner l'immeuble ou les immeubles du projet ou consentir de servitude ou autre démembrement du droit de propriété sans avoir obtenu préalablement l'accord écrit de la SOCIÉTÉ, et ce, aux conditions établies par cette dernière.

Nonobstant ce qui précède, la SOCIÉTÉ peut autoriser la vente, cession ou autre aliénation sans exiger la remise du plus élevé de la juste valeur marchande ou du prix de vente si l'acquéreur s'engage à respecter les conditions prévues à la présente Convention et qu'il s'engage à signer une nouvelle convention d'exploitation.

12. DOMAINE PRIVÉ

L'EXPLOITANT reconnaît que la location de l'immeuble à des personnes âgées autonomes ayant des revenus faibles ou modeste ne constitue pas une affectation de l'immeuble à l'utilité publique et s'engage à ne pas verser l'immeuble dans son domaine public.

13. GARANTIE HYPOTHÉCAIRE IMMOBILIÈRE

L'EXPLOITANT s'engage à grever l'immeuble du projet d'une garantie hypothécaire immobilière d'un montant équivalent à la valeur marchande de l'immeuble estimée à la date de fin des présentes, soit 245 000 000 \$, en faveur de la SOCIÉTÉ. Cette hypothèque sera de premier rang et aura pour objet de garantir le respect des obligations de l'EXPLOITANT aux termes de la présente convention.

14. DURÉE D'ENGAGEMENT DE L'EXPLOITANT

La durée d'engagement de l'EXPLOITANT est de 35 ans. Cette période correspond au nombre d'années pendant lesquelles l'EXPLOITANT s'engage à maintenir le loyer des logements abordables du projet conforme aux loyers maximaux établis par la SOCIÉTÉ et à respecter les dispositions du PHAQ et de la Convention.

15. MODIFICATIONS DE L'EXPLOITANT OU DU PROJET

L'EXPLOITANT doit obtenir l'accord écrit de la SOCIÉTÉ avant d'effectuer toute modification à son acte constitutif ou au projet. Plus spécifiquement, l'EXPLOITANT ne peut, notamment, modifier le nombre de logements, leur typologie, la clientèle visée et les espaces communs sans cet accord écrit.

16. PÉRENNITÉ DU PROJET

L'EXPLOITANT doit assurer la pérennité du projet lors de son exploitation, et ce, pour toute la durée d'engagement. Il doit ainsi réaliser les travaux d'entretien et de préservation de l'immeuble ainsi que les travaux liés au maintien des immeubles afin de les garder en bon état.

Il doit également réaliser un bilan de santé des immeubles tous les cinq (5) ans et une planification quinquennale des travaux d'entretien et de préservation de l'immeuble. Les documents liés à ce bilan et à cette planification, incluant l'état de réalisation annuel des travaux, doivent être remis à la SOCIÉTÉ.

17. DROIT D'INSPECTION ET DROIT D'EXIGER UN RAPPORT DE SUIVI DES ACTIONS

La SOCIÉTÉ peut inspecter ou faire inspecter le projet de façon à s'assurer du respect des exigences lors de sa réalisation ainsi que de son bon état et de la qualité de son entretien lors de son exploitation. La SOCIÉTÉ peut exiger, le cas échéant, un rapport sur le suivi des actions entreprises pour corriger les problèmes relevés lors de ces inspections.

18. ENTREPRENEUR LICENCIÉ ET NON INSCRIT AU REGISTRE DES ENTREPRISES NON ADMISSIBLES AUX CONTRATS PUBLICS

Les travaux requis lors de l'exploitation du projet, doivent être effectués par un entrepreneur dûment licencié de la Régie du bâtiment du Québec lorsque ces travaux requièrent une telle licence. De plus, celui-ci ne doit pas être inscrit au Registre des entreprises non admissibles aux contrats publics (RENA) ni accorder de contrats de sous-traitance à une entreprise qui l'est.

Un entrepreneur ne doit 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 ni accorder de contrats de sous-traitance à une entreprise qui l'est;

19. ADHÉSION À UNE FÉDÉRATION

L'EXPLOITANT, sauf s'il s'agit d'un office d'habitation ou d'une municipalité, doit être membre d'une fédération, d'un regroupement ou d'une association nationale en habitation sociale ou communautaire et le demeurer pour la durée de la présente Convention.

20. DIRECTIVES DE LA SOCIÉTÉ

L'EXPLOITANT doit respecter les directives de la SOCIÉTÉ visant l'exploitation du projet pendant toute la durée de la Convention.

21. VÉRIFICATION

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

L'EXPLOITANT convient d'apporter toute l'assistance, la collaboration et la diligence nécessaire à toute personne désignée par la SOCIÉTÉ, de façon que cette dernière puisse, en tout temps et à toute heure raisonnable, vérifier et examiner (sur place ou à distance) les livres, registres, comptes, dossiers et autres documents de l'EXPLOITANT qui comportent des renseignements relatifs à l'application de la Convention et en tirer copie.

22. COMMUNICATION DE RENSEIGNEMENTS

L'EXPLOITANT consent à ce que la SOCIÉTÉ collecte de tout organisme, telle la COGIWEB, les renseignements nécessaires au suivi du projet.

23. ÉVALUATION DU PROJET

L'EXPLOITANT collabore à tout suivi ou toute évaluation de l'entente de contribution financière avec Mission unitaïnés. Le cas échéant, l'EXPLOITANT transmet tout document ou renseignement nécessaire à cette évaluation ou ce suivi qu'il détient.

24. REDDITION DE COMPTES

En plus des exigences prévues à la présente Convention, l'EXPLOITANT doit transmettre annuellement à la SOCIÉTÉ les documents suivants :

- une attestation faisant état de l'abordabilité des loyers, dans les trois (3) mois suivant la fin de son année financière;
- toute information requise par la SOCIÉTÉ quant au montant contenu à sa réserve générale;
- une liste des loyers comprenant notamment l'âge des membres des ménages et le revenu des ménages lorsque la loi permet à l'EXPLOITANT de requérir cette information des membres du ménage;

- tout autre document et tout renseignement que la SOCIÉTÉ peut raisonnablement exiger en rapport avec l'exploitation du projet ou avec le suivi ou l'évaluation de l'entente de contribution financière avec Mission unitaînés.

25. DÉFAUT DE L'EXPLOITANT

L'EXPLOITANT est en défaut lorsqu'il se trouve dans l'une ou l'autre des situations suivantes :

- ne respecte pas les lois et les règlements applicables au Québec;
- ne respecte pas l'une ou l'autre des clauses prévues à la convention;
- a fait une fausse déclaration, commet une fraude ou falsifie des documents;
- cesse ses activités, y compris en raison d'une faillite, d'une liquidation ou d'une dissolution.

En cas de défaut par l'EXPLOITANT, la SOCIÉTÉ peut, à sa discrétion, exercer séparément ou cumulativement les recours suivants :

- exiger que l'EXPLOITANT remédie au défaut dans le délai qu'elle indique;
- exiger le paiement à la SOCIÉTÉ, suivant les modalités qu'elle fixe, d'un montant représentant la juste valeur marchande de l'immeuble du projet, évaluée par un évaluateur agréé, au moment du défaut;
- mettre fin à la convention;
- exercer tous les droits et recours appropriés dans le but d'assurer le respect, par l'EXPLOITANT, des conditions et obligations de la convention.

Lorsqu'un défaut est constaté, la SOCIÉTÉ en informe l'EXPLOITANT par un avis écrit. Cet avis doit indiquer le défaut constaté, la possibilité pour l'EXPLOITANT, le cas échéant, de remédier au défaut dans le délai qu'elle prescrit et le recours qu'elle entend utiliser.

L'avis de défaut prend effet à la date de sa réception par l'EXPLOITANT et équivaut à une mise en demeure.

L'EXPLOITANT devra payer la somme exigée par la SOCIÉTÉ, le cas échéant, dans les délais prévus à l'avis transmis par la SOCIÉTÉ. Au-delà du délai prévu, la somme produira des intérêts aux taux établis suivant l'article 28 de la *Loi sur l'administration fiscale* (RLRQ, chapitre A-6.002) à partir du moment du défaut constaté par la SOCIÉTÉ.

26. MODIFICATION DE LA CONVENTION

Toute modification au contenu de la présente convention devra être signée par chacune des PARTIES. Cette modification fera partie intégrante de la convention. Aucune novation ne découlera de toute modification ou tout remplacement de la présente convention, nonobstant toute loi ou usage à ce contraire.

Une modification aux annexes peut être faite par la signature d'une nouvelle annexe par chacune des PARTIES.

27. ANNEXES

Les annexes mentionnées à la présente convention en font partie intégrante; les PARTIES déclarent en avoir pris connaissance et les acceptent.

28. CESSION

Les droits et les obligations prévus à la présente convention ne peuvent être cédés ou vendus, en tout ou en partie, sans l'autorisation écrite de la SOCIÉTÉ, qui peut alors prévoir des conditions à cette fin.

29. TPS ET TVQ

L'EXPLOITANT doit se conformer aux directives qui sont établies par la SOCIÉTÉ relativement à la comptabilisation de la TPS et de la TVQ payées au cours de l'exploitation du projet.

L'EXPLOITANT doit également se conformer aux exigences de la SOCIÉTÉ en ce qui concerne la réclamation annuelle des remboursements de taxes.

30. VISIBILITÉ

L'EXPLOITANT doit se conformer aux directives qui sont établies par la SOCIÉTÉ à l'annexe 1 relativement à la visibilité qu'il donnera au projet.

31. DURÉE

La Convention entre en vigueur à la date de la dernière signature, et ce, pour une durée de 35 ans.

32. CLAUSE INTERPRÉTATIVE

Le préambule fait partie intégrante du présent acte.

Chaque fois que le contexte le requiert, tout mot écrit au singulier comprend aussi le pluriel, et vice versa, et tout mot écrit au genre masculin comprend aussi le genre féminin.

Chaque fois que l'autorisation préalable écrite du créancier est nécessaire, cette autorisation devra porter la signature officielle du représentant légalement autorisé à accorder cette autorisation en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec.

EN FOI DE QUOI, les PARTIES signent, aux lieux et dates indiqués ci-dessous.

SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC

À Québec,

Marc Tremblay
Signé avec ConsignO Cloud (15/09/2025)
Vérifiez avec verifio.com ou Adobe Reader.



Par : Marc Tremblay, directeur général de l'habitation sociale
et du soutien opérationnel des programmes

VILLE DE GRANBY

À Granby,

À Granby,

Julie Bourdon
Signé avec ConsignO Cloud (09/09/2025)
Vérifiez avec verifio.com ou Adobe Reader.



Par : Julie Bourdon, mairesse

Guy-Lin Beaudoin
Signé avec ConsignO Cloud (05/09/2025)
Vérifiez avec verifio.com ou Adobe Reader.



Par : Me Guy-Lin Beaudoin, assistant-greffier

**PROJET DE LOGEMENTS ABORDABLES
RÉALISÉS PAR MISSION UNITAÎNÉS**

CONVENTION D'EXPLOITATION

**ANNEXE 1
PROTOCOLE DE COMMUNICATION**

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

L'Exploitant 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. Pendant la première année suivant la date de livraison par Mission unitaînés de l'immeuble de logements abordables visé par les présentes, l'Exploitant devra inviter cette dernière aux conférences de presse et cérémonies officielles et faire mention de sa participation dans la réalisation de l'immeuble lors de ces événements.
- 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'Exploitant 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 est situé;
- 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 est situé 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'Exploitant s'engage également à respecter les exigences décrites ci-dessous :

Multimédia

- Prendre des photos ou faire des vidéos qui montrent des événements significatifs dans la vie du projet (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;

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

Sous réserve des actes de gestion courants, notamment les annonces de mise en location, communications aux locataires, apposer la signature visuelle de la Société et celle de la municipalité où le projet est situé 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 a été 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 a été 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 est situé 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.

SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC

À Québec,

Marc Tremblay

Signé avec ConsignO Cloud (15/09/2025)
Vérifiez avec verifio.com ou Adobe Reader.



Par : Marc Tremblay, directeur général de l'habitation sociale
et du soutien opérationnel des programmes

VILLE DE GRANBY

À Granby,

Julie Bourdon

Signé avec ConsignO Cloud (09/09/2025)
Vérifiez avec verifio.com ou Adobe Reader.



Par : Julie Bourdon, mairesse

À Granby,

Guy-Lin Beaudoin

Signé avec ConsignO Cloud (05/09/2025)
Vérifiez avec verifio.com ou Adobe Reader.



Par : Me Guy-Lin Beaudoin, assistant-greffier

PROJET DE LOGEMENTS ABORDABLES
RÉALISÉS PAR MISSION UNITAÎNÉS

CONVENTION D'EXPLOITATION

ANNEXE 2
Données spécifiques au projet

Numéro du projet : MU-02
Nom de l'organisme : Ville de Granby
Adresse du projet : 40, rue Court, Granby, Québec, (Québec), J2G 0C8
Désignation cadastrale : 6 627 058 du cadastre du Québec
Nombre et typologie des logements : 15 studios
74 - 3 ½
11 - 4 ½

Montant de l'aide financière Société : 21 363 000.00 \$

Montant de l'aide financière de la municipalité :

art. 48

Type d'aide municipale (don, monétaire, crédit de taxes) :

Contribution au fonds de réserve immobilière
par Mission Unitainés ou Luc Maurice : 500 000,00 \$

Nom de la personne ressource : Guy-Lin Beaudoin

Coordonnées de la personne ressource : Ville de Granby
87, rue Principale
Granby, Québec
450 776-8282
glbeaudoin@granby.ca

SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC

À Québec,

Marc Tremblay 
Signé avec ConsignO Cloud (15/09/2025)
Vérifiez avec verifio.com ou Adobe Reader.

Par : Marc Tremblay, directeur général de l'habitation sociale
et du soutien opérationnel des programmes

VILLE DE GRANBY

À Granby,

Julie Bourdon 
Signé avec ConsignO Cloud (09/09/2025)
Vérifiez avec verifio.com ou Adobe Reader.

Par : Julie Bourdon, mairesse

À Granby,

Guy-Lin Beaudoin 
Signé avec ConsignO Cloud (05/09/2025)
Vérifiez avec verifio.com ou Adobe Reader.

Par : Me Guy-Lin Beaudoin, assistant-greffier

PROJET DE LOGEMENTS ABORDABLES
RÉALISÉS PAR MISSION UNITAÎNÉS

CONVENTION D'EXPLOITATION

ANNEXE 3

Loyers mensuels* suggérés par typologie de la 1re année d'exploitation**

	Studio	1 c.c	2c.cs
DRU Drummondville	516 \$	607 \$	831 \$
GRA Granby	516 \$	607 \$	831 \$
LEV Lévis	570 \$	671 \$	1006 \$
LON Longueuil	597 \$	703 \$	1 037 \$
MAS Mascouche	597 \$	703 \$	1 037\$
MTL Montréal	597 \$	703 \$	1 037 \$
RIM Rimouski	543 \$	639 \$	871 \$
SJSR Saint-Jean-sur-Richelieu	597 \$	703 \$	1 037 \$
SHA Shawinigan	516 \$	607 \$	831 \$
SHY Saint-Hyacinthe	543 \$	639 \$	871 \$
TER Terrebonne	597 \$	703 \$	1 037 \$

*Électricité et internet inclus

** En date du 1er avril 2025

SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC

À Québec,

Marc Tremblay

Signé avec ConsignO Cloud (15/09/2025)
Vérifiez avec verifio.com ou Adobe Reader.



Par : Marc Tremblay, directeur général de l'habitation sociale
et du soutien opérationnel des programmes

VILLE DE GRANBY

À Granby,

Julie Bourdon

Signé avec ConsignO Cloud (09/09/2025)
Vérifiez avec verifio.com ou Adobe Reader.



Par : Julie Bourdon, mairesse

À Granby,

Guy-Lin Beaudoin

Signé avec ConsignO Cloud (05/09/2025)
Vérifiez avec verifio.com ou Adobe Reader.



Par : Me Guy-Lin Beaudoin, assistant-greffier

**PROJET DE LOGEMENTS ABORDABLES
RÉALISÉS PAR MISSION UNITAÎNÉS**

CONVENTION D'EXPLOITATION

ENTRE

SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC, organisme public dûment 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, 4^e étage, Québec (Québec) G1R 5E7, ici représentée par Jean Martel, ing. Président directeur général, se déclarant dûment autorisé aux termes de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec*, lui-même représenté par Pascal Castonguay, directeur général de l'habitation sociale et du soutien opérationnel des programmes aux termes d'une procuration spécifique en date du 19 septembre 2025 ;

ci-après « SOCIÉTÉ »

ET

OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DU HAUT-RICHELIEU, personne morale légalement constituée en vertu de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec* (RLRQ, chapitre S-8), ayant son siège au 145, rue Latour, bureau 100, Saint-Jean-sur-Richelieu, Québec, J3B 7T8, ici représentée par Joël Gomez, directeur général, dûment autorisé aux termes d'une résolution du conseil d'administration en date du 04 mars 2026, dont copie demeure annexée aux présentes conformément à la *Loi sur le notariat* (RLRQ, chapitre N-3) ;

ci-après « EXPLOITANT »

ci-après collectivement « PARTIES »

Numéro du projet : MU-10

Adresse du projet : 145 rue Latour,
Saint-Jean-sur-Richelieu, QC
J3B 7T8

PRÉAMBULE

ATTENDU QUE par le décret numéro 239-2024 du 7 février 2024, la SOCIÉTÉ a été autorisée à octroyer une contribution financière de 235 000 000,00 \$ à Mission unitaînés afin de permettre la réalisation d'au moins 1000 nouveaux logements abordables destinés à des ménages constitués de personnes âgées autonomes à revenus faibles ou modestes.

ATTENDU QUE par le décret numéro 367-2025 du 19 mars 2025, la SOCIÉTÉ a été autorisée à modifier certaines conditions et modalités d'octroi de la contribution financière autorisée par le décret numéro 239-2024 du 7 février 2024.

ATTENDU QUE suivant le décret numéro 239-2024 du 7 février 2024, la SOCIÉTÉ et Mission unitaînés ont conclu une entente prévoyant que cette dernière devait céder les projets de logements abordables réalisés à des cessionnaires devant les exploiter suivant les termes d'une convention d'exploitation à conclure avec la SOCIÉTÉ comprenant les obligations à respecter pour une période minimale de 35 ans, notamment le caractère abordable des loyers et le maintien en état du projet, laquelle entente a été modifiée le 25 mars 2025 à la suite de l'adoption du décret numéro 367-2025 du 19 mars 2025.

ATTENDU QUE Mission unitaînés a complété la réalisation du projet étant l'objet des présentes.

ATTENDU QUE Mission unitaînés doit céder sous peu le projet à l'EXPLOITANT.

EN CONSÉQUENCE, LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :

1. DÉFINITIONS

Dans la présente convention, à moins que le contexte n'indique un autre sens, on entend par :

- a) **Logement** : lieu destiné à une occupation résidentielle, incluant une chambre ou un studio, loué ou offert en location de manière permanente. N'est pas inclus un lieu occupé à des fins de villégiature ou situé dans un établissement hôtelier;
- b) **Logement abordable** : logement du projet dont le loyer mensuel maximum sans la fourniture des services d'électricité, d'internet et de câblodistribution doit correspondre 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 SOCIÉTÉ;
- c) **Personne âgée autonome** : personne ayant atteint l'âge de 65 ans et dont la condition ne nécessite pas de l'EXPLOITANT la fourniture de services de repas, de services d'aide domestique, de services de sécurité, de services de loisirs, de services d'assistance personnelle ou services de soins infirmiers;
- d) **PHAQ** : Programme d'habitation abordable Québec;
- e) **Projet ou projet de logements abordables** : le présent projet d'exploitation d'un immeuble de 100 logements abordables destinés à des ménages constitués de personnes âgées autonomes à revenus faibles ou modestes compris dans l'immeuble devant être cédé à l'EXPLOITANT par Mission unitaînés.

2. RECONNAISSANCE

L'EXPLOITANT reconnaît que le projet a été réalisé presque en totalité avec la contribution financière de la SOCIÉTÉ et consent à agir dans l'administration du projet comme s'il avait lui-même bénéficié de cette contribution pour réaliser le projet de logements abordables.

3. OBJET

La présente convention a pour objet de prévoir les droits et les obligations des PARTIES pendant l'exploitation du projet.

Les données spécifiques au projet se retrouvent à l'annexe 2 de la présente convention.

4. CLIENTÈLE

L'EXPLOITANT s'engage à offrir en location les logements abordables du projet à des ménages composés de personnes âgées autonomes à revenus faibles ou modestes.

De plus, les ménages occupant les logements doivent satisfaire aux conditions suivantes :

- être composé d'au moins une personne âgée autonome ;
- occuper le logement à titre de résidence principale, au sens du *Code civil du Québec*;
- avoir un revenu égal ou inférieur au seuil de revenu maximal prévu à la grille des seuils de revenus maximaux admissibles dans le cadre du PHAQ, rendue publique par la SOCIÉTÉ par tous les moyens qu'elle juge appropriés.

Aux fins de l'application du troisième point ci-dessus, le revenu d'un ménage correspond à la somme du revenu total calculé en application de la partie I de la Loi sur les impôts, gagné par chacune des personnes qui le compose au cours de l'année civile qui précède la date de dépôt de la demande d'obtention d'un logement abordable, augmenté de la partie de la somme reçue par un membre du ménage à titre de pension alimentaire pour enfant qui excède cinq cents dollars (500 \$) par mois par enfant.

Sont toutefois déduits de ce revenu :

- les revenus de l'enfant mineur non émancipé et de l'enfant majeur aux études considéré à charge de l'une des personnes composant le ménage au sens de la Loi sur l'aide aux personnes et aux familles (RLRQ, chapitre A-13.1.1);
- la somme versée par l'un des membres du ménage à titre de pension alimentaire en vertu d'une ordonnance ou d'un jugement d'un tribunal compétent.

5. ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET CONDITIONS DE LOCATION

5.1 Avis de disponibilité des logements à la location

Lors de la mise en location d'un logement abordable du projet, l'EXPLOITANT doit publier un avis de disponibilité. Cet avis doit indiquer :

- le nombre de logements disponibles;
- les critères d'admissibilité à la location du logement visé;
- le coût du loyer demandé;
- les services offerts, le cas échéant;
- les modalités de présentation d'une demande.

L'avis doit également contenir une mention selon laquelle 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.

5.2 Validation de l'admissibilité des ménages

L'EXPLOITANT doit valider l'admissibilité d'un ménage à la location d'un logement abordable par le biais d'un formulaire de déclaration prescrit par la Société, dans lequel le ménage atteste que ses revenus ne dépassent pas les seuils maximaux établis par la SOCIÉTÉ. L'EXPLOITANT doit conserver ce formulaire. Sur demande de la SOCIÉTÉ, l'EXPLOITANT lui transmet ce formulaire ou à un tiers que la SOCIÉTÉ aura mandaté.

L'EXPLOITANT doit attester que le revenu des ménages locataires ne dépasse pas les seuils maximaux établis par SOCIÉTÉ par le biais d'un formulaire prescrit par elle. L'EXPLOITANT transmet ce formulaire à la SOCIÉTÉ ou à un tiers qu'elle aura mandaté.

5.3 Loyers

L'EXPLOITANT s'engage à faire tous les efforts requis pour que les loyers mis en marché lors de la première année d'exploitation soient égaux ou moindres que les loyers inscrits à la grille de loyers présentée à l'Annexe 3. En aucun cas les loyers mensuels des logements du projet sans la fourniture des services d'électricité, d'internet et de câblodistribution

pourront correspondre à plus de 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.

Le coût du service d'électricité devra être ajouté au loyer. Ce coût sera calculé au prorata de la superficie du logement occupé par le ménage par rapport à la superficie totale de l'ensemble des logements compris dans l'immeuble.

Les coûts des services d'internet de base et de câblodistribution de base seront également ajoutés au loyer. Ils seront calculés pour chaque logement au prorata du nombre total de logements compris dans l'immeuble.

5.4 Bail

L'EXPLOITANT doit signer avec le locataire de chaque logement du projet un bail dont la durée ne peut excéder douze (12) mois, à moins que s'ajoute la période non écoulée du bail précédent à la suite de la vacance du logement. Le bail doit spécifier les services compris et préciser, le cas échéant, les frais exigés pour des services spécifiques. Il doit être conforme au *Règlement sur les formulaires de bail obligatoires et sur les mentions de l'avis au nouveau locataire* (RLRQ, chapitre T-15.01, r. 3).

5.5 Cession de bail et sous-location

La cession du bail et la sous-location sont permises dans la mesure où le nouveau ménage répond aux conditions d'admissibilité à la location d'un logement abordable tel que prévu à l'article 1870 du *Code civil du Québec*.

Toutefois, la sous-location à des fins d'hébergement touristique (de type « Airbnb ») des logements est interdite.

5.6 Réglementation applicable

L'EXPLOITANT s'engage à appliquer tout règlement édicté en vertu du paragraphe *g.1* de l'article 86 de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec*, le cas échéant, et ce, malgré toute disposition à l'effet contraire qui pourrait être présente à la Convention.

L'EXPLOITANT doit également transmettre au ménage admissible à un logement abordable ou au locataire d'un logement du projet tout document fourni par la SOCIÉTÉ ou par un tiers qu'elle désigne, notamment toute obligation que prévoirait un tel règlement pour le renouvellement des baux des locataires.

6. GESTION DU PROJET

L'EXPLOITANT ne peut, par contrat ou autrement, confier la gestion d'une partie ou de la totalité du projet à un tiers sans avoir obtenu préalablement l'accord écrit de la SOCIÉTÉ, sauf s'il s'agit uniquement de la tenue de livres.

7. TENUE DE LIVRES

L'EXPLOITANT doit tenir des livres, des registres et des comptes concernant les dépenses et les revenus liés à la gestion du projet, distinctement de ses autres activités, selon les pratiques généralement reconnues. La tenue de livres doit permettre de distinguer les dépenses et revenus imputés à la partie résidentielle de ceux de la partie non résidentielle, le cas échéant.

8. CONSERVATION DE DOCUMENTS

L'EXPLOITANT doit conserver tous les documents, les registres, les comptes et toutes les pièces justificatives ayant trait à la gestion du projet pendant au moins six (6) ans en plus de l'année en cours.

En ce qui concerne les lettres patentes, les lettres patentes supplémentaires, ou tout acte constitutif, ainsi que les procès-verbaux des assemblées, ils devront être conservés de façon permanente.

9. ASSURANCES

En cours d'exploitation, l'EXPLOITANT doit détenir et maintenir en vigueur sur son immeuble une protection d'assurance qui devra répondre aux exigences suivantes :

- Le montant d'assurance sur le bâtiment doit correspondre à cent pour cent (100 %) de la valeur de reconstruction;
- La protection d'assurance doit être une formule étendue (assurance tous risques) et l'avenant « valeur à neuf » doit y être ajouté;
- Une couverture visant à couvrir la perte de revenu de loyers en cas de réclamation doit être prévue;
- Une couverture couvrant les bris de machines, qui inclut également la perte de revenu de loyers pour ce motif, doit être prévue;
- L'assurance responsabilité civile générale doit être d'au moins cinq millions de dollars (5 000 000,00 \$);
- Les protections pour inondations ou refoulement d'égout sont exigées;
- Dans le cas de travaux majeurs nécessitant l'évacuation du bâtiment ou lorsque l'entrepreneur en construction a la responsabilité, la garde et le contrôle du bâtiment, une assurance chantier représentant la valeur totale du bâtiment est exigée.

La mention de la SOCIÉTÉ comme créancière hypothécaire est exigée et cette mention doit prévoir que la SOCIÉTÉ sera avisée de toute résiliation ou modification à la police dans les quinze (15) jours suivant cette résiliation ou modification. La SOCIÉTÉ pourra, en cours de convention, modifier les exigences relatives aux assurances.

Les assurances doivent être souscrites auprès de compagnies détenant un permis d'assureur au Canada.

10. RÉSERVE GÉNÉRALE ET HYPOTHÈQUE MOBILIÈRE

Dès le début de l'exploitation, l'EXPLOITANT doit constituer une réserve générale (fonds de réserve immobilière) d'un montant de 500 000 \$ devant servir au maintien en état du projet de logements abordables et transmettre annuellement à la SOCIÉTÉ l'information relative à ces derniers. Dès la deuxième année d'exploitation, l'EXPLOITANT devra ajouter l'équivalent de 15 % de ses revenus de location à cette réserve générale. L'EXPLOITANT s'engage à respecter toute directive de la SOCIÉTÉ à ce sujet, incluant toute modification de la somme minimale à verser à cette réserve et toute réévaluation de ces dernières.

De plus, cette réserve devra être conservée dans un compte bancaire spécifique à l'institution financière de l'EXPLOITANT et l'EXPLOITANT devra grever ce compte d'une hypothèque mobilière en faveur de la SOCIÉTÉ. Une convention de maîtrise du compte devra également être conclue par les PARTIES et l'institution financière.

Les intérêts produits sur les sommes accumulées font partie de la réserve.

À moins d'une autorisation écrite de la SOCIÉTÉ, les sommes accumulées dans la réserve générale doivent servir à payer le coût de remplacement, d'amélioration et de modernisation d'éléments parmi les catégories suivantes :

- remplacement des équipements mobiliers;
- systèmes mécaniques;
- toiture;
- plomberie;
- système de chauffage;
- portes et fenêtres (ouvertures);
- autres éléments, devant être préalablement autorisés par la SOCIÉTÉ, dont les réparations périodiques entraînent des dépenses substantielles.

Le remplacement d'éléments compris dans ces catégories a lieu lorsque leur état d'usure ne justifie plus d'investir dans leur entretien.

Les autres éléments qui ne constituent pas des travaux de remplacement, d'amélioration et de modernisation et dont les réparations périodiques entraînent des dépenses substantielles devront faire l'objet d'une autorisation préalable de la SOCIÉTÉ.

11. LOCATION, ALIÉNATION DE L'IMMEUBLE, SERVITUDES ET AUTRES DÉMEMBREMENTS DU DROIT DE PROPRIÉTÉ

L'EXPLOITANT ne peut pas louer l'immeuble ou toute partie de celui-ci à d'autres fins que le logement abordable destiné à des ménages constitués de personnes âgées autonomes à revenus faibles ou modestes.

Dans le cas où un logement est vacant depuis plus de deux mois et que l'EXPLOITANT démontre à la SOCIÉTÉ qu'il a procédé à toutes les démarches requises pour le louer à un ménage constitué de personnes âgées autonomes sans succès, il pourra, avec l'accord préalable écrit de la SOCIÉTÉ, le louer à un ménage dont au moins une des personnes le constituant est âgée d'au moins 60 ans, tout en respectant les autres critères de la clause 4 des présentes. Au départ de ce ménage, l'EXPLOITANT devra louer le logement à un ménage constitué de personnes âgées autonomes à revenus faibles ou modestes.

L'EXPLOITANT ne peut pas vendre, céder, hypothéquer ou autrement aliéner l'immeuble ou les immeubles du projet ou consentir de servitude ou autre démembrement du droit de propriété sans avoir obtenu préalablement l'accord écrit de la SOCIÉTÉ, et ce, aux conditions établies par cette dernière.

Nonobstant ce qui précède, la SOCIÉTÉ peut autoriser la vente, cession ou autre aliénation sans exiger la remise du plus élevé de la juste valeur marchande ou du prix de vente si l'acquéreur s'engage à respecter les conditions prévues à la présente Convention et qu'il s'engage à signer une nouvelle convention d'exploitation.

12. GARANTIE HYPOTHÉCAIRE IMMOBILIÈRE

L'EXPLOITANT s'engage à grever l'immeuble du projet d'une garantie hypothécaire immobilière d'un montant équivalent à la valeur marchande de l'immeuble estimée à la date de fin des présentes, soit 245 000 000 \$, en faveur de la SOCIÉTÉ. Cette hypothèque sera de premier rang et aura pour objet de garantir le respect des obligations de l'EXPLOITANT aux termes de la présente convention.

13. DURÉE D'ENGAGEMENT DE L'EXPLOITANT

La durée d'engagement de l'EXPLOITANT est de 35 ans. Cette période correspond au nombre d'années pendant lesquelles l'EXPLOITANT s'engage à maintenir le loyer des logements abordables du projet conforme aux loyers maximaux établis par la SOCIÉTÉ et à respecter les dispositions du PHAQ et de la Convention.

14. MODIFICATIONS DE L'EXPLOITANT OU DU PROJET

L'EXPLOITANT doit obtenir l'accord écrit de la SOCIÉTÉ avant d'effectuer toute modification à son acte constitutif ou au projet. Plus spécifiquement, l'EXPLOITANT ne peut, notamment, modifier le nombre de logements, leur typologie, la clientèle visée et les espaces communs sans cet accord écrit.

15. PÉRENNITÉ DU PROJET

L'EXPLOITANT doit assurer la pérennité du projet lors de son exploitation, et ce, pour toute la durée d'engagement. Il doit ainsi réaliser les travaux d'entretien et de préservation de l'immeuble ainsi que les travaux liés au maintien des immeubles afin de les garder en bon état.

Il doit également réaliser un bilan de santé des immeubles tous les cinq (5) ans et une planification quinquennale des travaux d'entretien et de préservation de l'immeuble. Les documents liés à ce bilan et à cette planification, incluant l'état de réalisation annuel des travaux, doivent être remis à la SOCIÉTÉ.

16. DROIT D'INSPECTION ET DROIT D'EXIGER UN RAPPORT DE SUIVI DES ACTIONS

La SOCIÉTÉ peut inspecter ou faire inspecter le projet de façon à s'assurer du respect des exigences lors de sa réalisation ainsi que de son bon état et de la qualité de son entretien

lors de son exploitation. La SOCIÉTÉ peut exiger, le cas échéant, un rapport sur le suivi des actions entreprises pour corriger les problèmes relevés lors de ces inspections.

17. ENTREPRENEUR LICENCIÉ ET NON INSCRIT AU REGISTRE DES ENTREPRISES NON ADMISSIBLES AUX CONTRATS PUBLICS

Les travaux requis lors de l'exploitation du projet, doivent être effectués par un entrepreneur dûment licencié de la Régie du bâtiment du Québec lorsque ces travaux requièrent une telle licence. De plus, celui-ci ne doit pas être inscrit au Registre des entreprises non admissibles aux contrats publics (RENA) ni accorder de contrats de sous-traitance à une entreprise qui l'est.

Un entrepreneur ne doit 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 ni accorder de contrats de sous-traitance à une entreprise qui l'est;

18. ADHÉSION À UNE FÉDÉRATION

L'EXPLOITANT, sauf s'il s'agit d'un office d'habitation ou d'une municipalité, doit être membre d'une fédération, d'un regroupement ou d'une association nationale en habitation sociale ou communautaire et le demeurer pour la durée de la présente Convention.

19. DIRECTIVES DE LA SOCIÉTÉ

L'EXPLOITANT doit respecter les directives de la SOCIÉTÉ visant l'exploitation du projet pendant toute la durée de la Convention.

20. VÉRIFICATION

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

L'EXPLOITANT convient d'apporter toute l'assistance, la collaboration et la diligence nécessaire à toute personne désignée par la SOCIÉTÉ, de façon que cette dernière puisse, en tout temps et à toute heure raisonnable, vérifier et examiner (sur place ou à distance) les livres, registres, comptes, dossiers et autres documents de l'EXPLOITANT qui comportent des renseignements relatifs à l'application de la Convention et en tirer copie.

21. COMMUNICATION DE RENSEIGNEMENTS

L'EXPLOITANT consent à ce que la SOCIÉTÉ collecte de tout organisme, telle la COGIWEB, les renseignements nécessaires au suivi du projet.

22. ÉVALUATION DU PROJET

L'EXPLOITANT collabore à tout suivi ou toute évaluation de l'entente de contribution financière avec Mission unitaînés. Le cas échéant, l'EXPLOITANT transmet tout document ou renseignement nécessaire à cette évaluation ou ce suivi qu'il détient.

23. REDDITION DE COMPTES

En plus des exigences prévues à la présente Convention, l'EXPLOITANT doit transmettre annuellement à la SOCIÉTÉ les documents suivants :

- une attestation faisant état de l'abordabilité des loyers, dans les trois (3) mois suivant la fin de son année financière;
- toute information requise par la SOCIÉTÉ quant au montant contenu à sa réserve générale;
- une liste des loyers comprenant notamment l'âge des membres des ménages et le revenu des ménages lorsque la loi permet à l'EXPLOITANT de requérir cette information des membres du ménage;
- tout autre document et tout renseignement que la SOCIÉTÉ peut raisonnablement exiger en rapport avec l'exploitation du projet ou avec le suivi ou l'évaluation de l'entente de contribution financière avec Mission unitaînés.

24. DÉFAUT DE L'EXPLOITANT

L'EXPLOITANT est en défaut lorsqu'il se trouve dans l'une ou l'autre des situations suivantes :

- ne respecte pas les lois et les règlements applicables au Québec;
- ne respecte pas l'une ou l'autre des clauses prévues à la convention;
- a fait une fausse déclaration, commet une fraude ou falsifie des documents;
- cesse ses activités, y compris en raison d'une faillite, d'une liquidation ou d'une dissolution.

En cas de défaut par l'EXPLOITANT, la SOCIÉTÉ peut, à sa discrétion, exercer séparément ou cumulativement les recours suivants :

- exiger que l'EXPLOITANT remédie au défaut dans le délai qu'elle indique;
- exiger le paiement à la SOCIÉTÉ, suivant les modalités qu'elle fixe, d'un montant représentant la juste valeur marchande de l'immeuble du projet, évaluée par un évaluateur agréé, au moment du défaut;
- mettre fin à la convention;
- exercer tous les droits et recours appropriés dans le but d'assurer le respect, par l'EXPLOITANT, des conditions et obligations de la convention.

Lorsqu'un défaut est constaté, la SOCIÉTÉ en informe l'EXPLOITANT par un avis écrit. Cet avis doit indiquer le défaut constaté, la possibilité pour l'EXPLOITANT, le cas échéant, de remédier au défaut dans le délai qu'elle prescrit et le recours qu'elle entend utiliser.

L'avis de défaut prend effet à la date de sa réception par l'EXPLOITANT et équivaut à une mise en demeure.

L'EXPLOITANT devra payer la somme exigée par la SOCIÉTÉ, le cas échéant, dans les délais prévus à l'avis transmis par la SOCIÉTÉ. Au-delà du délai prévu, la somme produira des intérêts aux taux établis suivant l'article 28 de la *Loi sur l'administration fiscale* (RLRQ, chapitre A-6.002) à partir du moment du défaut constaté par la SOCIÉTÉ.

25. MODIFICATION DE LA CONVENTION

Toute modification au contenu de la présente convention devra être signée par chacune des PARTIES. Cette modification fera partie intégrante de la convention. Aucune novation ne découlera de toute modification ou tout remplacement de la présente convention, nonobstant toute loi ou usage à ce contraire.

Une modification aux annexes peut être faite par la signature d'une nouvelle annexe par chacune des PARTIES.

26. ANNEXES

Les annexes mentionnées à la présente convention en font partie intégrante; les PARTIES déclarent en avoir pris connaissance et les acceptent.

27. CESSION

Les droits et les obligations prévus à la présente convention ne peuvent être cédés ou vendus, en tout ou en partie, sans l'autorisation écrite de la SOCIÉTÉ, qui peut alors prévoir des conditions à cette fin.

28. TPS ET TVQ

L'EXPLOITANT doit se conformer aux directives qui sont établies par la SOCIÉTÉ relativement à la comptabilisation de la TPS et de la TVQ payées au cours de l'exploitation du projet.

L'EXPLOITANT doit également se conformer aux exigences de la SOCIÉTÉ en ce qui concerne la réclamation annuelle des remboursements de taxes.

29. VISIBILITÉ

L'EXPLOITANT doit se conformer aux directives qui sont établies par la SOCIÉTÉ à l'annexe 1 relativement à la visibilité qu'il donnera au projet.

30. DURÉE

La Convention entre en vigueur à la date de la dernière signature, et ce, pour une durée de 35 ans.

31. CLAUSE INTERPRÉTATIVE

Le préambule fait partie intégrante du présent acte.

Chaque fois que le contexte le requiert, tout mot écrit au singulier comprend aussi le pluriel, et vice versa, et tout mot écrit au genre masculin comprend aussi le genre féminin.

Chaque fois que l'autorisation préalable écrite du créancier est nécessaire, cette autorisation devra porter la signature officielle du représentant légalement autorisé à accorder cette autorisation en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec.

EN FOI DE QUOI, les PARTIES signent, aux lieux et dates indiqués ci-dessous.

SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC

À Québec,

Pascal Castonguay

Signé avec ConsignO Cloud (23/03/2026)
Vérifiez avec verifio.com ou Adobe Reader.



Par : Pascal Castonguay, directeur général de l'habitation sociale
et du soutien opérationnel des programmes

OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DU HAUT-RICHELIEU

À Saint-Jean-sur-Richelieu

Joël Gomez

Signé avec ConsignO Cloud (21/03/2026)
Vérifiez avec verifio.com ou Adobe Reader.



Par : Joël Gomez, directeur général

**PROJET DE LOGEMENTS ABORDABLES
RÉALISÉS PAR MISSION UNITAÎNÉS**

CONVENTION D'EXPLOITATION

**ANNEXE 1
PROTOCOLE DE COMMUNICATION**

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

L'Exploitant 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. Pendant la première année suivant la date de livraison par Mission unitaînés de l'immeuble de logements abordables visé par les présentes, l'Exploitant devra inviter cette dernière aux conférences de presse et cérémonies officielles et faire mention de sa participation dans la réalisation de l'immeuble lors de ces événements.
- 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'Exploitant 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 est situé;
- 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 est situé 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'Exploitant s'engage également à respecter les exigences décrites ci-dessous :

Multimédia

- Prendre des photos ou faire des vidéos qui montrent des événements significatifs dans la vie du projet (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;

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

Sous réserve des actes de gestion courants, notamment les annonces de mise en location, communications aux locataires, apposer la signature visuelle de la Société et celle de la municipalité où le projet est situé 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 a été 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 a été 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 est situé 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.

SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC

À Québec,

Pascal Castonguay

Signé avec ConsignO Cloud (23/03/2026)
Vérifiez avec verifio.com ou Adobe Reader.



Par : Pascal Castonguay, directeur général de l'habitation sociale
et du soutien opérationnel des programmes

**OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DU
HAUT-RICHELIEU**

À Saint-Jean-sur-Richelieu

Joël Gomez

Signé avec ConsignO Cloud (21/03/2026)
Vérifiez avec verifio.com ou Adobe Reader.



Par : Joël Gomez, directeur général

:

PROJET DE LOGEMENTS ABORDABLES
RÉALISÉS PAR MISSION UNITAÎNÉS

CONVENTION D'EXPLOITATION

ANNEXE 2

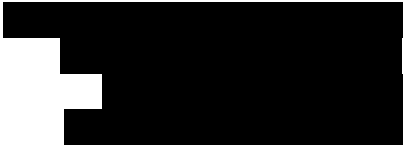
Données spécifiques au projet

Numéro du projet : MU-10
Nom de l'organisme : Office municipal d'habitation du Haut-Richelieu
Adresse du projet : 145 rue Latour, Saint-Jean-sur-Richelieu, QC J3B 7T8
Désignation cadastrale : 6653699 et 6653701 du cadastre du Québec
Nombre et typologie des logements : 15 studios
74 - 3 ½
11 - 4 ½

Montant de l'aide financière Société : 21 363 000.00 \$

Montant de l'aide financière de la municipalité : 

art. 48

Type d'aide municipale (don, monétaire, crédit de taxes) : 

Contribution au fonds de réserve immobilière
par Mission Unitainés ou Luc Maurice : 500 000,00 \$

Nom de la personne ressource : Joel Gomez
Coordonnées de la personne ressource : Office municipal d'habitation du Haut-Richelieu
145 rue Latour #100, Saint-Jean-sur-Richelieu,
Québec, J3B 1M3
450 348-3831, poste 223
J.Gomez@omhhr.com

SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC

À Québec, **Pascal Castonguay** 
Signé avec ConsignO Cloud (23/03/2026)
Vérifiez avec verifio.com ou Adobe Reader.

Par : Pascal Castonguay, directeur général de l'habitation sociale
et du soutien opérationnel des programmes

OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DU
HAUT-RICHELIEU

À Saint-Jean-sur-Richelieu

Joël Gomez 
Signé avec ConsignO Cloud (21/03/2026)
Vérifiez avec verifio.com ou Adobe Reader.

Par : Joël Gomez, directeur général

RÉALISÉS PAR MISSION UNITAÎNÉS

CONVENTION D'EXPLOITATION

ANNEXE 3

Loyers mensuels* suggérés par typologie de la 1re année d'exploitation**

	Studio	1 c.c	2c.cs
DRU Drummondville	516 \$	607 \$	831 \$
GRA Granby	516 \$	607 \$	831 \$
LEV Lévis	570 \$	671 \$	1006 \$
LON Longueuil	597 \$	703 \$	1 037 \$
MAS Mascouche	597 \$	703 \$	1 037\$
MTL Montréal	597 \$	703 \$	1 037 \$
RIM Rimouski	543 \$	639 \$	871 \$
SJSR Saint-Jean-sur-Richelieu	597 \$	703 \$	1 037 \$
SHA Shawinigan	516 \$	607 \$	831 \$
SHY Saint-Hyacinthe	543 \$	639 \$	871 \$
TER Terrebonne	597 \$	703 \$	1 037 \$

*Électricité et internet inclus

** En date du 1er avril 2025

SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC

À Québec,

Pascal Castonguay

Signé avec ConsignO Cloud (23/03/2026)
Vérifiez avec verifio.com ou Adobe Reader.



Par : Pascal Castonguay, directeur général de l'habitation sociale
et du soutien opérationnel des programmes

OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DU
HAUT-RICHELIEU

À Saint-Jean-sur-Richelieu

Joël Gomez

Signé avec ConsignO Cloud (21/03/2026)
Vérifiez avec verifio.com ou Adobe Reader.



Par : Joël Gomez, directeur général

**PROJET DE LOGEMENTS ABORDABLES
RÉALISÉS PAR MISSION UNITAÎNÉS**

CONVENTION D'EXPLOITATION

ENTRE

SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC, organisme public dûment 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, 4^e étage, Québec (Québec) G1R 5E7, ici représentée par Jean Martel, ing. Président directeur général, se déclarant dûment autorisé aux termes de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec*, lui-même représenté par Pascal Castonguay, directeur général de l'habitation sociale et du soutien opérationnel des programmes aux termes d'une procuration spécifique en date du 19 septembre 2025 ;

ci-après « SOCIÉTÉ »

ET

OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTRÉAL, personne morale légalement constituée en vertu de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec* (RLRQ, chapitre S-8), dont les bureaux sont situés au 400, boulevard Rosemont, bureau 202, Montréal (Québec) H2S 0A2, ici représentée par Isabelle Pépin, directrice générale et Pierre Choquette, directeur général adjoint, dûment autorisés aux termes d'une résolution du conseil d'administration en date du 19 septembre 2025, dont copie demeure annexée aux présentes conformément à la *Loi sur le notariat* (RLRQ, chapitre N-3) ;

ci-après « EXPLOITANT »

ci-après collectivement « PARTIES »

Numéro du projet : MU-03

Adresse du projet : 9275, rue Notre-Dame Est,
Montréal, QC,
H1L 3N3

PRÉAMBULE

ATTENDU QUE par le décret numéro 239-2024 du 7 février 2024, la SOCIÉTÉ a été autorisée à octroyer une contribution financière de 235 000 000,00 \$ à Mission unitaînés afin de permettre la réalisation d'au moins 1000 nouveaux logements abordables destinés à des ménages constitués de personnes âgées autonomes à revenus faibles ou modestes.

ATTENDU QUE par le décret numéro 367-2025 du 19 mars 2025, la SOCIÉTÉ a été autorisée à modifier certaines conditions et modalités d'octroi de la contribution financière autorisée par le décret numéro 239-2024 du 7 février 2024.

ATTENDU QUE suivant le décret numéro 239-2024 du 7 février 2024, la SOCIÉTÉ et Mission unitaînés ont conclu une entente prévoyant que cette dernière devait céder les projets de logements abordables réalisés à des cessionnaires devant les exploiter suivant les termes d'une convention d'exploitation à conclure avec la SOCIÉTÉ comprenant les obligations à respecter pour une période minimale de 35 ans, notamment le caractère abordable des loyers et le maintien en état du projet, laquelle entente a été modifiée le 25 mars 2025 à la suite de l'adoption du décret numéro 367-2025 du 19 mars 2025.

ATTENDU QUE Mission unitaînés a complété la réalisation du projet étant l'objet des présentes.

ATTENDU QUE Mission unitaînés doit céder sous peu le projet à l'EXPLOITANT.

EN CONSÉQUENCE, LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :

1. DÉFINITIONS

Dans la présente convention, à moins que le contexte n'indique un autre sens, on entend par :

- a) **Logement** : lieu destiné à une occupation résidentielle, incluant une chambre ou un studio, loué ou offert en location de manière permanente. N'est pas inclus un lieu occupé à des fins de villégiature ou situé dans un établissement hôtelier;
- b) **Logement abordable** : logement du projet dont le loyer mensuel maximum sans la fourniture des services d'électricité, d'internet et de câblodistribution doit correspondre 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 SOCIÉTÉ;
- c) **Personne âgée autonome** : personne ayant atteint l'âge de 65 ans et dont la condition ne nécessite pas de l'EXPLOITANT la fourniture de services de repas, de services d'aide domestique, de services de sécurité, de services de loisirs, de services d'assistance personnelle ou services de soins infirmiers;
- d) **PHAQ** : Programme d'habitation abordable Québec;
- e) **Projet ou projet de logements abordables** : le présent projet d'exploitation d'un immeuble de 100 logements abordables destinés à des ménages constitués de personnes âgées autonomes à revenus faibles ou modestes compris dans l'immeuble devant être cédé à l'EXPLOITANT par Mission unitaînés.

2. RECONNAISSANCE

L'EXPLOITANT reconnaît que le projet a été réalisé presque en totalité avec la contribution financière de la SOCIÉTÉ et consent à agir dans l'administration du projet comme s'il avait lui-même bénéficié de cette contribution pour réaliser le projet de logements abordables.

3. OBJET

La présente convention a pour objet de prévoir les droits et les obligations des PARTIES pendant l'exploitation du projet.

Les données spécifiques au projet se retrouvent à l'annexe 2 de la présente convention.

4. CLIENTÈLE

L'EXPLOITANT s'engage à offrir en location les logements abordables du projet à des ménages composés de personnes âgées autonomes à revenus faibles ou modestes.

De plus, les ménages occupant les logements doivent satisfaire aux conditions suivantes :

- être composé d'au moins une personne âgée autonome ;
- occuper le logement à titre de résidence principale, au sens du *Code civil du Québec*;
- avoir un revenu égal ou inférieur au seuil de revenu maximal prévu à la grille des seuils de revenus maximaux admissibles dans le cadre du PHAQ, rendue publique par la SOCIÉTÉ par tous les moyens qu'elle juge appropriés.

Aux fins de l'application du troisième point ci-dessus, le revenu d'un ménage correspond à la somme du revenu total calculé en application de la partie I de la Loi sur les impôts, gagné par chacune des personnes qui le compose au cours de l'année civile qui précède la date de dépôt de la demande d'obtention d'un logement abordable, augmenté de la partie de la somme reçue par un membre du ménage à titre de pension alimentaire pour enfant qui excède cinq cents dollars (500 \$) par mois par enfant.

Sont toutefois déduits de ce revenu :

- les revenus de l'enfant mineur non émancipé et de l'enfant majeur aux études considéré à charge de l'une des personnes composant le ménage au sens de la Loi sur l'aide aux personnes et aux familles (RLRQ, chapitre A-13.1.1);
- la somme versée par l'un des membres du ménage à titre de pension alimentaire en vertu d'une ordonnance ou d'un jugement d'un tribunal compétent.

5. ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET CONDITIONS DE LOCATION

5.1 Avis de disponibilité des logements à la location

Lors de la mise en location d'un logement abordable du projet, l'EXPLOITANT doit publier un avis de disponibilité. Cet avis doit indiquer :

- le nombre de logements disponibles;
- les critères d'admissibilité à la location du logement visé;
- le coût du loyer demandé;
- les services offerts, le cas échéant;
- les modalités de présentation d'une demande.

L'avis doit également contenir une mention selon laquelle 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.

5.2 Validation de l'admissibilité des ménages

L'EXPLOITANT doit valider l'admissibilité d'un ménage à la location d'un logement abordable par le biais d'un formulaire de déclaration prescrit par la Société, dans lequel le ménage atteste que ses revenus ne dépassent pas les seuils maximaux établis par la SOCIÉTÉ. L'EXPLOITANT doit conserver ce formulaire. Sur demande de la SOCIÉTÉ, l'EXPLOITANT lui transmet ce formulaire ou à un tiers que la SOCIÉTÉ aura mandaté.

L'EXPLOITANT doit attester que le revenu des ménages locataires ne dépasse pas les seuils maximaux établis par SOCIÉTÉ par le biais d'un formulaire prescrit par elle. L'EXPLOITANT transmet ce formulaire à la SOCIÉTÉ ou à un tiers qu'elle aura mandaté.

5.3 Loyers

L'EXPLOITANT s'engage à faire tous les efforts requis pour que les loyers mis en marché lors de la première année d'exploitation soient égaux ou moindres que les loyers inscrits à la grille de loyers présentée à l'Annexe 3. En aucun cas les loyers mensuels des logements du projet sans la fourniture des services d'électricité, d'internet et de câblodistribution

pourront correspondre à plus de 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.

Le coût du service d'électricité devra être ajouté au loyer. Ce coût sera calculé au prorata de la superficie du logement occupé par le ménage par rapport à la superficie totale de l'ensemble des logements compris dans l'immeuble.

Les coûts des services d'internet de base et de câblodistribution de base seront également ajoutés au loyer. Ils seront calculés pour chaque logement au prorata du nombre total de logements compris dans l'immeuble.

5.4 Bail

L'EXPLOITANT doit signer avec le locataire de chaque logement du projet un bail dont la durée ne peut excéder douze (12) mois, à moins que s'ajoute la période non écoulée du bail précédent à la suite de la vacance du logement. Le bail doit spécifier les services compris et préciser, le cas échéant, les frais exigés pour des services spécifiques. Il doit être conforme au *Règlement sur les formulaires de bail obligatoires et sur les mentions de l'avis au nouveau locataire* (RLRQ, chapitre T-15.01, r. 3).

5.5 Cession de bail et sous-location

La cession du bail et la sous-location sont permises dans la mesure où le nouveau ménage répond aux conditions d'admissibilité à la location d'un logement abordable tel que prévu à l'article 1870 du *Code civil du Québec*.

Toutefois, la sous-location à des fins d'hébergement touristique (de type « Airbnb ») des logements est interdite.

5.6 Réglementation applicable

L'EXPLOITANT s'engage à appliquer tout règlement édicté en vertu du paragraphe *g.1* de l'article 86 de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec*, le cas échéant, et ce, malgré toute disposition à l'effet contraire qui pourrait être présente à la Convention.

L'EXPLOITANT doit également transmettre au ménage admissible à un logement abordable ou au locataire d'un logement du projet tout document fourni par la SOCIÉTÉ ou par un tiers qu'elle désigne, notamment toute obligation que prévoirait un tel règlement pour le renouvellement des baux des locataires.

6. GESTION DU PROJET

L'EXPLOITANT ne peut, par contrat ou autrement, confier la gestion d'une partie ou de la totalité du projet à un tiers sans avoir obtenu préalablement l'accord écrit de la SOCIÉTÉ, sauf s'il s'agit uniquement de la tenue de livres.

7. TENUE DE LIVRES

L'EXPLOITANT doit tenir des livres, des registres et des comptes concernant les dépenses et les revenus liés à la gestion du projet, distinctement de ses autres activités, selon les pratiques généralement reconnues. La tenue de livres doit permettre de distinguer les dépenses et revenus imputés à la partie résidentielle de ceux de la partie non résidentielle, le cas échéant.

8. CONSERVATION DE DOCUMENTS

L'EXPLOITANT doit conserver tous les documents, les registres, les comptes et toutes les pièces justificatives ayant trait à la gestion du projet pendant au moins six (6) ans en plus de l'année en cours.

En ce qui concerne les lettres patentes, les lettres patentes supplémentaires, ou tout acte constitutif, ainsi que les procès-verbaux des assemblées, ils devront être conservés de façon permanente.

9. ASSURANCES

En cours d'exploitation, l'EXPLOITANT doit détenir et maintenir en vigueur sur son immeuble une protection d'assurance qui devra répondre aux exigences suivantes :

- Le montant d'assurance sur le bâtiment doit correspondre à cent pour cent (100 %) de la valeur de reconstruction;
- La protection d'assurance doit être une formule étendue (assurance tous risques) et l'avenant « valeur à neuf » doit y être ajouté;
- Une couverture visant à couvrir la perte de revenu de loyers en cas de réclamation doit être prévue;
- Une couverture couvrant les bris de machines, qui inclut également la perte de revenu de loyers pour ce motif, doit être prévue;
- L'assurance responsabilité civile générale doit être d'au moins cinq millions de dollars (5 000 000,00 \$);
- Les protections pour inondations ou refoulement d'égout sont exigées;
- Dans le cas de travaux majeurs nécessitant l'évacuation du bâtiment ou lorsque l'entrepreneur en construction a la responsabilité, la garde et le contrôle du bâtiment, une assurance chantier représentant la valeur totale du bâtiment est exigée.

La mention de la SOCIÉTÉ comme créancière hypothécaire est exigée et cette mention doit prévoir que la SOCIÉTÉ sera avisée de toute résiliation ou modification à la police dans les quinze (15) jours suivant cette résiliation ou modification. La SOCIÉTÉ pourra, en cours de convention, modifier les exigences relatives aux assurances.

Les assurances doivent être souscrites auprès de compagnies détenant un permis d'assureur au Canada.

10. RÉSERVE GÉNÉRALE ET HYPOTHÈQUE MOBILIÈRE

Dès le début de l'exploitation, l'EXPLOITANT doit constituer une réserve générale (fonds de réserve immobilière) d'un montant de 500 000 \$ devant servir au maintien en état du projet de logements abordables et transmettre annuellement à la SOCIÉTÉ l'information relative à ces derniers. Dès la deuxième année d'exploitation, l'EXPLOITANT devra ajouter l'équivalent de 15 % de ses revenus de location à cette réserve générale. L'EXPLOITANT s'engage à respecter toute directive de la SOCIÉTÉ à ce sujet, incluant toute modification de la somme minimale à verser à cette réserve et toute réévaluation de ces dernières.

De plus, cette réserve devra être conservée dans un compte bancaire spécifique à l'institution financière de l'EXPLOITANT et l'EXPLOITANT devra grever ce compte d'une hypothèque mobilière en faveur de la SOCIÉTÉ. Une convention de maîtrise du compte devra également être conclue par les PARTIES et l'institution financière.

Les intérêts produits sur les sommes accumulées font partie de la réserve.

À moins d'une autorisation écrite de la SOCIÉTÉ, les sommes accumulées dans la réserve générale doivent servir à payer le coût de remplacement, d'amélioration et de modernisation d'éléments parmi les catégories suivantes :

- remplacement des équipements mobiliers;
- systèmes mécaniques;
- toiture;
- plomberie;
- système de chauffage;
- portes et fenêtres (ouvertures);
- autres éléments, devant être préalablement autorisés par la SOCIÉTÉ, dont les réparations périodiques entraînent des dépenses substantielles.

Le remplacement d'éléments compris dans ces catégories a lieu lorsque leur état d'usure ne justifie plus d'investir dans leur entretien.

Les autres éléments qui ne constituent pas des travaux de remplacement, d'amélioration et de modernisation et dont les réparations périodiques entraînent des dépenses substantielles devront faire l'objet d'une autorisation préalable de la SOCIÉTÉ.

11. LOCATION, ALIÉNATION DE L'IMMEUBLE, SERVITUDES ET AUTRES DÉMEMBREMENTS DU DROIT DE PROPRIÉTÉ

L'EXPLOITANT ne peut pas louer l'immeuble ou toute partie de celui-ci à d'autres fins que le logement abordable destiné à des ménages constitués de personnes âgées autonomes à revenus faibles ou modestes.

Dans le cas où un logement est vacant depuis plus de deux mois et que l'EXPLOITANT démontre à la SOCIÉTÉ qu'il a procédé à toutes les démarches requises pour le louer à un ménage constitué de personnes âgées autonomes sans succès, il pourra, avec l'accord préalable écrit de la SOCIÉTÉ, le louer à un ménage dont au moins une des personnes le constituant est âgée d'au moins 60 ans, tout en respectant les autres critères de la clause 4 des présentes. Au départ de ce ménage, l'EXPLOITANT devra louer le logement à un ménage constitué de personnes âgées autonomes à revenus faibles ou modestes.

L'EXPLOITANT ne peut pas vendre, céder, hypothéquer ou autrement aliéner l'immeuble ou les immeubles du projet ou consentir de servitude ou autre démembrement du droit de propriété sans avoir obtenu préalablement l'accord écrit de la SOCIÉTÉ, et ce, aux conditions établies par cette dernière.

Nonobstant ce qui précède, la SOCIÉTÉ peut autoriser la vente, cession ou autre aliénation sans exiger la remise du plus élevé de la juste valeur marchande ou du prix de vente si l'acquéreur s'engage à respecter les conditions prévues à la présente Convention et qu'il s'engage à signer une nouvelle convention d'exploitation.

12. GARANTIE HYPOTHÉCAIRE IMMOBILIÈRE

L'EXPLOITANT s'engage à grever l'immeuble du projet d'une garantie hypothécaire immobilière d'un montant équivalent à la valeur marchande de l'immeuble estimée à la date de fin des présentes, soit 245 000 000 \$, en faveur de la SOCIÉTÉ. Cette hypothèque sera de premier rang et aura pour objet de garantir le respect des obligations de l'EXPLOITANT aux termes de la présente convention.

13. DURÉE D'ENGAGEMENT DE L'EXPLOITANT

La durée d'engagement de l'EXPLOITANT est de 35 ans. Cette période correspond au nombre d'années pendant lesquelles l'EXPLOITANT s'engage à maintenir le loyer des logements abordables du projet conforme aux loyers maximaux établis par la SOCIÉTÉ et à respecter les dispositions du PHAQ et de la Convention.

14. MODIFICATIONS DE L'EXPLOITANT OU DU PROJET

L'EXPLOITANT doit obtenir l'accord écrit de la SOCIÉTÉ avant d'effectuer toute modification à son acte constitutif ou au projet. Plus spécifiquement, l'EXPLOITANT ne peut, notamment, modifier le nombre de logements, leur typologie, la clientèle visée et les espaces communs sans cet accord écrit.

15. PÉRENNITÉ DU PROJET

L'EXPLOITANT doit assurer la pérennité du projet lors de son exploitation, et ce, pour toute la durée d'engagement. Il doit ainsi réaliser les travaux d'entretien et de préservation de l'immeuble ainsi que les travaux liés au maintien des immeubles afin de les garder en bon état.

Il doit également réaliser un bilan de santé des immeubles tous les cinq (5) ans et une planification quinquennale des travaux d'entretien et de préservation de l'immeuble. Les documents liés à ce bilan et à cette planification, incluant l'état de réalisation annuel des travaux, doivent être remis à la SOCIÉTÉ.

16. DROIT D'INSPECTION ET DROIT D'EXIGER UN RAPPORT DE SUIVI DES ACTIONS

La SOCIÉTÉ peut inspecter ou faire inspecter le projet de façon à s'assurer du respect des exigences lors de sa réalisation ainsi que de son bon état et de la qualité de son entretien

lors de son exploitation. La SOCIÉTÉ peut exiger, le cas échéant, un rapport sur le suivi des actions entreprises pour corriger les problèmes relevés lors de ces inspections.

17. ENTREPRENEUR LICENCIÉ ET NON INSCRIT AU REGISTRE DES ENTREPRISES NON ADMISSIBLES AUX CONTRATS PUBLICS

Les travaux requis lors de l'exploitation du projet, doivent être effectués par un entrepreneur dûment licencié de la Régie du bâtiment du Québec lorsque ces travaux requièrent une telle licence. De plus, celui-ci ne doit pas être inscrit au Registre des entreprises non admissibles aux contrats publics (RENA) ni accorder de contrats de sous-traitance à une entreprise qui l'est.

Un entrepreneur ne doit 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 ni accorder de contrats de sous-traitance à une entreprise qui l'est;

18. ADHÉSION À UNE FÉDÉRATION

L'EXPLOITANT, sauf s'il s'agit d'un office d'habitation ou d'une municipalité, doit être membre d'une fédération, d'un regroupement ou d'une association nationale en habitation sociale ou communautaire et le demeurer pour la durée de la présente Convention.

19. DIRECTIVES DE LA SOCIÉTÉ

L'EXPLOITANT doit respecter les directives de la SOCIÉTÉ visant l'exploitation du projet pendant toute la durée de la Convention.

20. VÉRIFICATION

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

L'EXPLOITANT convient d'apporter toute l'assistance, la collaboration et la diligence nécessaire à toute personne désignée par la SOCIÉTÉ, de façon que cette dernière puisse, en tout temps et à toute heure raisonnable, vérifier et examiner (sur place ou à distance) les livres, registres, comptes, dossiers et autres documents de l'EXPLOITANT qui comportent des renseignements relatifs à l'application de la Convention et en tirer copie.

21. COMMUNICATION DE RENSEIGNEMENTS

L'EXPLOITANT consent à ce que la SOCIÉTÉ collecte de tout organisme, telle la COGIWEB, les renseignements nécessaires au suivi du projet.

22. ÉVALUATION DU PROJET

L'EXPLOITANT collabore à tout suivi ou toute évaluation de l'entente de contribution financière avec Mission unitaînés. Le cas échéant, l'EXPLOITANT transmet tout document ou renseignement nécessaire à cette évaluation ou ce suivi qu'il détient.

23. REDDITION DE COMPTES

En plus des exigences prévues à la présente Convention, l'EXPLOITANT doit transmettre annuellement à la SOCIÉTÉ les documents suivants :

- une attestation faisant état de l'abordabilité des loyers, dans les trois (3) mois suivant la fin de son année financière;
- toute information requise par la SOCIÉTÉ quant au montant contenu à sa réserve générale;
- une liste des loyers comprenant notamment l'âge des membres des ménages et le revenu des ménages lorsque la loi permet à l'EXPLOITANT de requérir cette information des membres du ménage;
- tout autre document et tout renseignement que la SOCIÉTÉ peut raisonnablement exiger en rapport avec l'exploitation du projet ou avec le suivi ou l'évaluation de l'entente de contribution financière avec Mission unitaînés.

24. DÉFAUT DE L'EXPLOITANT

L'EXPLOITANT est en défaut lorsqu'il se trouve dans l'une ou l'autre des situations suivantes :

- ne respecte pas les lois et les règlements applicables au Québec;
- ne respecte pas l'une ou l'autre des clauses prévues à la convention;
- a fait une fausse déclaration, commet une fraude ou falsifie des documents;
- cesse ses activités, y compris en raison d'une faillite, d'une liquidation ou d'une dissolution.

En cas de défaut par l'EXPLOITANT, la SOCIÉTÉ peut, à sa discrétion, exercer séparément ou cumulativement les recours suivants :

- exiger que l'EXPLOITANT remédie au défaut dans le délai qu'elle indique;
- exiger le paiement à la SOCIÉTÉ, suivant les modalités qu'elle fixe, d'un montant représentant la juste valeur marchande de l'immeuble du projet, évaluée par un évaluateur agréé, au moment du défaut;
- mettre fin à la convention;
- exercer tous les droits et recours appropriés dans le but d'assurer le respect, par l'EXPLOITANT, des conditions et obligations de la convention.

Lorsqu'un défaut est constaté, la SOCIÉTÉ en informe l'EXPLOITANT par un avis écrit. Cet avis doit indiquer le défaut constaté, la possibilité pour l'EXPLOITANT, le cas échéant, de remédier au défaut dans le délai qu'elle prescrit et le recours qu'elle entend utiliser.

L'avis de défaut prend effet à la date de sa réception par l'EXPLOITANT et équivaut à une mise en demeure.

L'EXPLOITANT devra payer la somme exigée par la SOCIÉTÉ, le cas échéant, dans les délais prévus à l'avis transmis par la SOCIÉTÉ. Au-delà du délai prévu, la somme produira des intérêts aux taux établis suivant l'article 28 de la *Loi sur l'administration fiscale* (RLRQ, chapitre A-6.002) à partir du moment du défaut constaté par la SOCIÉTÉ.

25. MODIFICATION DE LA CONVENTION

Toute modification au contenu de la présente convention devra être signée par chacune des PARTIES. Cette modification fera partie intégrante de la convention. Aucune novation ne découlera de toute modification ou tout remplacement de la présente convention, nonobstant toute loi ou usage à ce contraire.

Une modification aux annexes peut être faite par la signature d'une nouvelle annexe par chacune des PARTIES.

26. ANNEXES

Les annexes mentionnées à la présente convention en font partie intégrante; les PARTIES déclarent en avoir pris connaissance et les acceptent.

27. CESSION

Les droits et les obligations prévus à la présente convention ne peuvent être cédés ou vendus, en tout ou en partie, sans l'autorisation écrite de la SOCIÉTÉ, qui peut alors prévoir des conditions à cette fin.

28. TPS ET TVQ

L'EXPLOITANT doit se conformer aux directives qui sont établies par la SOCIÉTÉ relativement à la comptabilisation de la TPS et de la TVQ payées au cours de l'exploitation du projet.

L'EXPLOITANT doit également se conformer aux exigences de la SOCIÉTÉ en ce qui concerne la réclamation annuelle des remboursements de taxes.

29. VISIBILITÉ

L'EXPLOITANT doit se conformer aux directives qui sont établies par la SOCIÉTÉ à l'annexe 1 relativement à la visibilité qu'il donnera au projet.

30. DURÉE

La Convention entre en vigueur à la date de la dernière signature, et ce, pour une durée de 35 ans.

31. CLAUSE INTERPRÉTATIVE

Le préambule fait partie intégrante du présent acte.

Chaque fois que le contexte le requiert, tout mot écrit au singulier comprend aussi le pluriel, et vice versa, et tout mot écrit au genre masculin comprend aussi le genre féminin.

Chaque fois que l'autorisation préalable écrite du créancier est nécessaire, cette autorisation devra porter la signature officielle du représentant légalement autorisé à accorder cette autorisation en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec.

EN FOI DE QUOI, les PARTIES signent, aux lieux et dates indiqués ci-dessous.

SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC

À Québec,

Pascal Castonguay

Signé avec ConsignO Cloud (09/03/2026)
Vérifiez avec verifio.com ou Adobe Reader.



Par : Pascal Castonguay, directeur général de l'habitation sociale
et du soutien opérationnel des programmes

OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE
MONTRÉAL

À Montréal

À Pierre
Choquette

Isabelle Pépin

Signé avec ConsignO Cloud (05/03/2026)
Vérifiez avec verifio.com ou Adobe Reader.



Par : Isabelle Pépin, directrice générale

Pierre Choquette

Signé avec ConsignO Cloud (08/03/2026)
Vérifiez avec verifio.com ou Adobe Reader.



Par : Pierre Choquette, directeur général
adjoint

**PROJET DE LOGEMENTS ABORDABLES
RÉALISÉS PAR MISSION UNITAÎNÉS**

CONVENTION D'EXPLOITATION

**ANNEXE 1
PROTOCOLE DE COMMUNICATION**

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

L'Exploitant 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. Pendant la première année suivant la date de livraison par Mission unitaînés de l'immeuble de logements abordables visé par les présentes, l'Exploitant devra inviter cette dernière aux conférences de presse et cérémonies officielles et faire mention de sa participation dans la réalisation de l'immeuble lors de ces événements.
- 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'Exploitant 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 est situé;
- 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 est situé 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'Exploitant s'engage également à respecter les exigences décrites ci-dessous :

Multimédia

- Prendre des photos ou faire des vidéos qui montrent des événements significatifs dans la vie du projet (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;

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

Sous réserve des actes de gestion courants, notamment les annonces de mise en location, communications aux locataires, apposer la signature visuelle de la Société et celle de la municipalité où le projet est situé 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 a été 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 a été 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 est situé 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.

SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC

À Québec,

Pascal Castonguay

Signé avec ConsignO Cloud (09/03/2026)
Vérifiez avec verifio.com ou Adobe Reader.



Par : Pascal Castonguay, directeur général de l'habitation sociale
et du soutien opérationnel des programmes

**OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE
MONTREAL**

À Montréal

Isabelle Pépin

Signé avec ConsignO Cloud (05/03/2026)
Vérifiez avec verifio.com ou Adobe Reader.



Par : Isabelle Pépin, directrice générale

À Pierre
Choquette

Pierre Choquette

Signé avec ConsignO Cloud (08/03/2026)
Vérifiez avec verifio.com ou Adobe Reader.



Par : Pierre Choquette, directeur général
adjoint

PROJET DE LOGEMENTS ABORDABLES
RÉALISÉS PAR MISSION UNITAÎNÉS

CONVENTION D'EXPLOITATION

ANNEXE 2
Données spécifiques au projet

Numéro du projet :	MU-03
Nom de l'organisme :	OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTRÉAL
Adresse du projet :	9275, rue Notre-Dame Est, Montréal, QC, H1L 3N3
Désignation cadastrale :	6377181 du cadastre du Québec
Nombre et typologie des logements :	15 studios 74 - 3 ½ 11 - 4 ½
Montant de l'aide financière Société :	21 363 000.00 \$
Montant de l'aide financière de la municipalité :	art. 48 [REDACTED]
Type d'aide municipale (don, monétaire, crédit de taxes) :	[REDACTED]
Contribution au fonds de réserve immobilière par Mission Unitainés ou Luc Maurice :	500 000,00 \$
Nom de la personne ressource :	Pierre Choquette
Coordonnées de la personne ressource :	OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTRÉAL 400 Boulevard Rosemont, Montréal, QC H2S 0A2, 514 872-6442 Pierre.Choquette@omhm.qc.ca

SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC

À Québec,

Pascal Castonguay
Signé avec ConsignO Cloud (09/03/2026)
Vérifiez avec verifio.com ou Adobe Reader.



Par : Pascal Castonguay, directeur général de l'habitation sociale
et du soutien opérationnel des programmes

OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE
MONTRÉAL

À Montréal

Isabelle Pépin
Signé avec ConsignO Cloud (05/03/2026)
Vérifiez avec verifio.com ou Adobe Reader.



Par : Isabelle Pépin, directrice générale

À Pierre
Choquette

Pierre Choquette
Signé avec ConsignO Cloud (08/03/2026)
Vérifiez avec verifio.com ou Adobe Reader.



Par : Pierre Choquette, directeur général
adjoint

RÉALISÉS PAR MISSION UNITAÎNÉS

CONVENTION D'EXPLOITATION

ANNEXE 3

Loyers mensuels* suggérés par typologie de la 1re année d'exploitation**

	Studio	1 c.c	2c.cs
DRU Drummondville	516 \$	607 \$	831 \$
GRA Granby	516 \$	607 \$	831 \$
LEV Lévis	570 \$	671 \$	1006 \$
LON Longueuil	597 \$	703 \$	1 037 \$
MAS Mascouche	597 \$	703 \$	1 037\$
MTL Montréal	681 \$	766 \$	1 054 \$
RIM Rimouski	543 \$	639 \$	871 \$
SJSR Saint-Jean-sur-Richelieu	597 \$	703 \$	1 037 \$
SHA Shawinigan	516 \$	607 \$	831 \$
SHY Saint-Hyacinthe	543 \$	639 \$	871 \$
TER Terrebonne	597 \$	703 \$	1 037 \$

*Électricité et internet inclus

** En date du 1er avril 2026

SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC

À Québec,

Pascal Castonguay

Signé avec ConsignO Cloud (09/03/2026)
Vérifiez avec verifio.com ou Adobe Reader.



Par : Pascal Castonguay, directeur général de l'habitation sociale
et du soutien opérationnel des programmes

OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE
MONTRÉAL

À Montréal

À Pierre Choquette

Isabelle Pépin

Signé avec ConsignO Cloud (05/03/2026)
Vérifiez avec verifio.com ou Adobe Reader.



Par : Isabelle Pépin, directrice générale

Pierre Choquette

Signé avec ConsignO Cloud (08/03/2026)
Vérifiez avec verifio.com ou Adobe Reader.



Par : Pierre Choquette, directeur général
adjoint

**PROJET DE LOGEMENTS ABORDABLES
RÉALISÉS PAR MISSION UNITAÎNÉS**

CONVENTION D'EXPLOITATION

ENTRE

SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC, organisme public dûment 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, 4^e étage, Québec (Québec) G1R 5E7, ici représentée par Jean Martel, ing. Président directeur général, se déclarant dûment autorisé aux termes de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec*, lui-même représenté par Marc Tremblay, directeur général de l'habitation sociale et du soutien opérationnel des programmes aux termes d'une procuration spécifique en date du 19 septembre 2025 ;

ci-après « SOCIÉTÉ »

ET

OFFICE D'HABITATION RIMOUSKI-NEIGETTE DE RIMOUSKI, personne morale légalement constituée en vertu de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec* (RLRQ, chapitre S-8), ayant son siège au 98, 2^e rue Est, Rimouski, Québec, G5L 6R6, ici représentée par Alain Boulianne, directeur général, dûment autorisé aux termes d'une résolution du conseil d'administration en date du 4 juin 2025, dont copie demeure annexée aux présentes conformément à la *Loi sur le notariat* (RLRQ, chapitre N-3) ;

ci-après « EXPLOITANT »

ci-après collectivement « PARTIES »

Numéro du projet : MU-07

Adresse du projet : 297 Rue Corneau,
Rimouski, (Québec)
G5L 7V4

PRÉAMBULE

ATTENDU QUE par le décret numéro 239-2024 du 7 février 2024, la SOCIÉTÉ a été autorisée à octroyer une contribution financière de 235 000 000,00 \$ à Mission unitaînés afin de permettre la réalisation d'au moins 1000 nouveaux logements abordables destinés à des ménages constitués de personnes âgées autonomes à revenus faibles ou modestes.

ATTENDU QUE par le décret numéro 367-2025 du 19 mars 2025, la SOCIÉTÉ a été autorisée à modifier certaines conditions et modalités d'octroi de la contribution financière autorisée par le décret numéro 239-2024 du 7 février 2024.

ATTENDU QUE suivant le décret numéro 239-2024 du 7 février 2024, la SOCIÉTÉ et Mission unitaînés ont conclu une entente prévoyant que cette dernière devait céder les projets de logements abordables réalisés à des cessionnaires devant les exploiter suivant les termes d'une convention d'exploitation à conclure avec la SOCIÉTÉ comprenant les obligations à respecter pour une période minimale de 35 ans, notamment le caractère abordable des loyers et le maintien en état du projet, laquelle entente a été modifiée le 25 mars 2025 à la suite de l'adoption du décret numéro 367-2025 du 19 mars 2025.

ATTENDU QUE Mission unitaînés a complété la réalisation du projet étant l'objet des présentes.

ATTENDU QUE Mission unitaînés doit céder sous peu le projet à l'EXPLOITANT.

EN CONSÉQUENCE, LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :

1. DÉFINITIONS

Dans la présente convention, à moins que le contexte n'indique un autre sens, on entend par :

- a) **Logement** : lieu destiné à une occupation résidentielle, incluant une chambre ou un studio, loué ou offert en location de manière permanente. N'est pas inclus un lieu occupé à des fins de villégiature ou situé dans un établissement hôtelier;
- b) **Logement abordable** : logement du projet dont le loyer mensuel maximum sans la fourniture des services d'électricité, d'internet et de câblodistribution doit correspondre 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 SOCIÉTÉ;
- c) **Personne âgée autonome** : personne ayant atteint l'âge de 65 ans et dont la condition ne nécessite pas de l'EXPLOITANT la fourniture de services de repas, de services d'aide domestique, de services de sécurité, de services de loisirs, de services d'assistance personnelle ou services de soins infirmiers;
- d) **PHAQ** : Programme d'habitation abordable Québec;
- e) **Projet ou projet de logements abordables** : le présent projet d'exploitation d'un immeuble de 100 logements abordables destinés à des ménages constitués de personnes âgées autonomes à revenus faibles ou modestes compris dans l'immeuble devant être cédé à l'EXPLOITANT par Mission unitaînés.

2. RECONNAISSANCE

L'EXPLOITANT reconnaît que le projet a été réalisé presque en totalité avec la contribution financière de la SOCIÉTÉ et consent à agir dans l'administration du projet comme s'il avait lui-même bénéficié de cette contribution pour réaliser le projet de logements abordables.

3. OBJET

La présente convention a pour objet de prévoir les droits et les obligations des PARTIES pendant l'exploitation du projet.

Les données spécifiques au projet se retrouvent à l'annexe 2 de la présente convention.

4. CLIENTÈLE

L'EXPLOITANT s'engage à offrir en location les logements abordables du projet à des ménages composés de personnes âgées autonomes à revenus faibles ou modestes.

De plus, les ménages occupant les logements doivent satisfaire aux conditions suivantes :

- être composé d'au moins une personne âgée autonome ;
- occuper le logement à titre de résidence principale, au sens du *Code civil du Québec*;
- avoir un revenu égal ou inférieur au seuil de revenu maximal prévu à la grille des seuils de revenus maximaux admissibles dans le cadre du PHAQ, rendue publique par la SOCIÉTÉ par tous les moyens qu'elle juge appropriés.

Aux fins de l'application du troisième point ci-dessus, le revenu d'un ménage correspond à la somme du revenu total calculé en application de la partie I de la Loi sur les impôts, gagné par chacune des personnes qui le compose au cours de l'année civile qui précède la date de dépôt de la demande d'obtention d'un logement abordable, augmenté de la partie de la somme reçue par un membre du ménage à titre de pension alimentaire pour enfant qui excède cinq cents dollars (500 \$) par mois par enfant.

Sont toutefois déduits de ce revenu :

- les revenus de l'enfant mineur non émancipé et de l'enfant majeur aux études considéré à charge de l'une des personnes composant le ménage au sens de la Loi sur l'aide aux personnes et aux familles (RLRQ, chapitre A-13.1.1);
- la somme versée par l'un des membres du ménage à titre de pension alimentaire en vertu d'une ordonnance ou d'un jugement d'un tribunal compétent.

5. ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET CONDITIONS DE LOCATION

5.1 Avis de disponibilité des logements à la location

Lors de la mise en location d'un logement abordable du projet, l'EXPLOITANT doit publier un avis de disponibilité. Cet avis doit indiquer :

- le nombre de logements disponibles;
- les critères d'admissibilité à la location du logement visé;
- le coût du loyer demandé;
- les services offerts, le cas échéant;
- les modalités de présentation d'une demande.

L'avis doit également contenir une mention selon laquelle 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.

5.2 Validation de l'admissibilité des ménages

L'EXPLOITANT doit valider l'admissibilité d'un ménage à la location d'un logement abordable par le biais d'un formulaire de déclaration prescrit par la Société, dans lequel le ménage atteste que ses revenus ne dépassent pas les seuils maximaux établis par la SOCIÉTÉ. L'EXPLOITANT doit conserver ce formulaire. Sur demande de la SOCIÉTÉ, l'EXPLOITANT lui transmet ce formulaire ou à un tiers que la SOCIÉTÉ aura mandaté.

L'EXPLOITANT doit attester que le revenu des ménages locataires ne dépasse pas les seuils maximaux établis par SOCIÉTÉ par le biais d'un formulaire prescrit par elle. L'EXPLOITANT transmet ce formulaire à la SOCIÉTÉ ou à un tiers qu'elle aura mandaté.

5.3 Loyers

L'EXPLOITANT s'engage à faire tous les efforts requis pour que les loyers mis en marché lors de la première année d'exploitation soient égaux ou moindres que les loyers inscrits à la grille de loyers présentée à l'Annexe 3. En aucun cas les loyers mensuels des logements du projet sans la fourniture des services d'électricité, d'internet et de câblodistribution

pourront correspondre à plus de 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.

Le coût du service d'électricité devra être ajouté au loyer. Ce coût sera calculé au prorata de la superficie du logement occupé par le ménage par rapport à la superficie totale de l'ensemble des logements compris dans l'immeuble.

Les coûts des services d'internet de base et de câblodistribution de base seront également ajoutés au loyer. Ils seront calculés pour chaque logement au prorata du nombre total de logements compris dans l'immeuble.

5.4 Bail

L'EXPLOITANT doit signer avec le locataire de chaque logement du projet un bail dont la durée ne peut excéder douze (12) mois, à moins que s'ajoute la période non écoulée du bail précédent à la suite de la vacance du logement. Le bail doit spécifier les services compris et préciser, le cas échéant, les frais exigés pour des services spécifiques. Il doit être conforme au *Règlement sur les formulaires de bail obligatoires et sur les mentions de l'avis au nouveau locataire* (RLRQ, chapitre T-15.01, r. 3).

5.5 Cession de bail et sous-location

La cession du bail et la sous-location sont permises dans la mesure où le nouveau ménage répond aux conditions d'admissibilité à la location d'un logement abordable tel que prévu à l'article 1870 du *Code civil du Québec*.

Toutefois, la sous-location à des fins d'hébergement touristique (de type « Airbnb ») des logements est interdite.

5.6 Réglementation applicable

L'EXPLOITANT s'engage à appliquer tout règlement édicté en vertu du paragraphe *g.1* de l'article 86 de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec*, le cas échéant, et ce, malgré toute disposition à l'effet contraire qui pourrait être présente à la Convention.

L'EXPLOITANT doit également transmettre au ménage admissible à un logement abordable ou au locataire d'un logement du projet tout document fourni par la SOCIÉTÉ ou par un tiers qu'elle désigne, notamment toute obligation que prévoirait un tel règlement pour le renouvellement des baux des locataires.

6. GESTION DU PROJET

L'EXPLOITANT ne peut, par contrat ou autrement, confier la gestion d'une partie ou de la totalité du projet à un tiers sans avoir obtenu préalablement l'accord écrit de la SOCIÉTÉ, sauf s'il s'agit uniquement de la tenue de livres.

7. TENUE DE LIVRES

L'EXPLOITANT doit tenir des livres, des registres et des comptes concernant les dépenses et les revenus liés à la gestion du projet, distinctement de ses autres activités, selon les pratiques généralement reconnues. La tenue de livres doit permettre de distinguer les dépenses et revenus imputés à la partie résidentielle de ceux de la partie non résidentielle, le cas échéant.

8. CONSERVATION DE DOCUMENTS

L'EXPLOITANT doit conserver tous les documents, les registres, les comptes et toutes les pièces justificatives ayant trait à la gestion du projet pendant au moins six (6) ans en plus de l'année en cours.

En ce qui concerne les lettres patentes, les lettres patentes supplémentaires, ou tout acte constitutif, ainsi que les procès-verbaux des assemblées, ils devront être conservés de façon permanente.

9. ASSURANCES

En cours d'exploitation, l'EXPLOITANT doit détenir et maintenir en vigueur sur son immeuble une protection d'assurance qui devra répondre aux exigences suivantes :

- Le montant d'assurance sur le bâtiment doit correspondre à cent pour cent (100 %) de la valeur de reconstruction;
- La protection d'assurance doit être une formule étendue (assurance tous risques) et l'avenant « valeur à neuf » doit y être ajouté;
- Une couverture visant à couvrir la perte de revenu de loyers en cas de réclamation doit être prévue;
- Une couverture couvrant les bris de machines, qui inclut également la perte de revenu de loyers pour ce motif, doit être prévue;
- L'assurance responsabilité civile générale doit être d'au moins cinq millions de dollars (5 000 000,00 \$);
- Les protections pour inondations ou refoulement d'égout sont exigées;
- Dans le cas de travaux majeurs nécessitant l'évacuation du bâtiment ou lorsque l'entrepreneur en construction a la responsabilité, la garde et le contrôle du bâtiment, une assurance chantier représentant la valeur totale du bâtiment est exigée.

La mention de la SOCIÉTÉ comme créancière hypothécaire est exigée et cette mention doit prévoir que la SOCIÉTÉ sera avisée de toute résiliation ou modification à la police dans les quinze (15) jours suivant cette résiliation ou modification. La SOCIÉTÉ pourra, en cours de convention, modifier les exigences relatives aux assurances.

Les assurances doivent être souscrites auprès de compagnies détenant un permis d'assureur au Canada.

10. RÉSERVE GÉNÉRALE ET HYPOTHÈQUE MOBILIÈRE

Dès le début de l'exploitation, l'EXPLOITANT doit constituer une réserve générale (fonds de réserve immobilière) d'un montant de 500 000 \$ devant servir au maintien en état du projet de logements abordables et transmettre annuellement à la SOCIÉTÉ l'information relative à ces derniers. Dès la deuxième année d'exploitation, l'EXPLOITANT devra ajouter l'équivalent de 15 % de ses revenus de location à cette réserve générale. L'EXPLOITANT s'engage à respecter toute directive de la SOCIÉTÉ à ce sujet, incluant toute modification de la somme minimale à verser à cette réserve et toute réévaluation de ces dernières.

De plus, cette réserve devra être conservée dans un compte bancaire spécifique à l'institution financière de l'EXPLOITANT et l'EXPLOITANT devra grever ce compte d'une hypothèque mobilière en faveur de la SOCIÉTÉ. Une convention de maîtrise du compte devra également être conclue par les PARTIES et l'institution financière.

Les intérêts produits sur les sommes accumulées font partie de la réserve.

À moins d'une autorisation écrite de la SOCIÉTÉ, les sommes accumulées dans la réserve générale doivent servir à payer le coût de remplacement, d'amélioration et de modernisation d'éléments parmi les catégories suivantes :

- remplacement des équipements mobiliers;
- systèmes mécaniques;
- toiture;
- plomberie;
- système de chauffage;
- portes et fenêtres (ouvertures);
- autres éléments, devant être préalablement autorisés par la SOCIÉTÉ, dont les réparations périodiques entraînent des dépenses substantielles.

Le remplacement d'éléments compris dans ces catégories a lieu lorsque leur état d'usure ne justifie plus d'investir dans leur entretien.

Les autres éléments qui ne constituent pas des travaux de remplacement, d'amélioration et de modernisation et dont les réparations périodiques entraînent des dépenses substantielles devront faire l'objet d'une autorisation préalable de la SOCIÉTÉ.

11. LOCATION, ALIÉNATION DE L'IMMEUBLE, SERVITUDES ET AUTRES DÉMEMBREMENTS DU DROIT DE PROPRIÉTÉ

L'EXPLOITANT ne peut pas louer l'immeuble ou toute partie de celui-ci à d'autres fins que le logement abordable destiné à des ménages constitués de personnes âgées autonomes à revenus faibles ou modestes.

Dans le cas où un logement est vacant depuis plus de deux mois et que l'EXPLOITANT démontre à la SOCIÉTÉ qu'il a procédé à toutes les démarches requises pour le louer à un ménage constitué de personnes âgées autonomes sans succès, il pourra, avec l'accord préalable écrit de la SOCIÉTÉ, le louer à un ménage dont au moins une des personnes le constituant est âgée d'au moins 60 ans, tout en respectant les autres critères de la clause 4 des présentes. Au départ de ce ménage, l'EXPLOITANT devra louer le logement à un ménage constitué de personnes âgées autonomes à revenus faibles ou modestes.

L'EXPLOITANT ne peut pas vendre, céder, hypothéquer ou autrement aliéner l'immeuble ou les immeubles du projet ou consentir de servitude ou autre démembrement du droit de propriété sans avoir obtenu préalablement l'accord écrit de la SOCIÉTÉ, et ce, aux conditions établies par cette dernière.

Nonobstant ce qui précède, la SOCIÉTÉ peut autoriser la vente, cession ou autre aliénation sans exiger la remise du plus élevé de la juste valeur marchande ou du prix de vente si l'acquéreur s'engage à respecter les conditions prévues à la présente Convention et qu'il s'engage à signer une nouvelle convention d'exploitation.

12. GARANTIE HYPOTHÉCAIRE IMMOBILIÈRE

L'EXPLOITANT s'engage à grever l'immeuble du projet d'une garantie hypothécaire immobilière d'un montant équivalent à la valeur marchande de l'immeuble estimée à la date de fin des présentes, soit 245 000 000 \$, en faveur de la SOCIÉTÉ. Cette hypothèque sera de premier rang et aura pour objet de garantir le respect des obligations de l'EXPLOITANT aux termes de la présente convention.

13. DURÉE D'ENGAGEMENT DE L'EXPLOITANT

La durée d'engagement de l'EXPLOITANT est de 35 ans. Cette période correspond au nombre d'années pendant lesquelles l'EXPLOITANT s'engage à maintenir le loyer des logements abordables du projet conforme aux loyers maximaux établis par la SOCIÉTÉ et à respecter les dispositions du PHAQ et de la Convention.

14. MODIFICATIONS DE L'EXPLOITANT OU DU PROJET

L'EXPLOITANT doit obtenir l'accord écrit de la SOCIÉTÉ avant d'effectuer toute modification à son acte constitutif ou au projet. Plus spécifiquement, l'EXPLOITANT ne peut, notamment, modifier le nombre de logements, leur typologie, la clientèle visée et les espaces communs sans cet accord écrit.

15. PÉRENNITÉ DU PROJET

L'EXPLOITANT doit assurer la pérennité du projet lors de son exploitation, et ce, pour toute la durée d'engagement. Il doit ainsi réaliser les travaux d'entretien et de préservation de l'immeuble ainsi que les travaux liés au maintien des immeubles afin de les garder en bon état.

Il doit également réaliser un bilan de santé des immeubles tous les cinq (5) ans et une planification quinquennale des travaux d'entretien et de préservation de l'immeuble. Les documents liés à ce bilan et à cette planification, incluant l'état de réalisation annuel des travaux, doivent être remis à la SOCIÉTÉ.

16. DROIT D'INSPECTION ET DROIT D'EXIGER UN RAPPORT DE SUIVI DES ACTIONS

La SOCIÉTÉ peut inspecter ou faire inspecter le projet de façon à s'assurer du respect des exigences lors de sa réalisation ainsi que de son bon état et de la qualité de son entretien

lors de son exploitation. La SOCIÉTÉ peut exiger, le cas échéant, un rapport sur le suivi des actions entreprises pour corriger les problèmes relevés lors de ces inspections.

17. ENTREPRENEUR LICENCIÉ ET NON INSCRIT AU REGISTRE DES ENTREPRISES NON ADMISSIBLES AUX CONTRATS PUBLICS

Les travaux requis lors de l'exploitation du projet, doivent être effectués par un entrepreneur dûment licencié de la Régie du bâtiment du Québec lorsque ces travaux requièrent une telle licence. De plus, celui-ci ne doit pas être inscrit au Registre des entreprises non admissibles aux contrats publics (RENA) ni accorder de contrats de sous-traitance à une entreprise qui l'est.

Un entrepreneur ne doit 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 ni accorder de contrats de sous-traitance à une entreprise qui l'est;

18. ADHÉSION À UNE FÉDÉRATION

L'EXPLOITANT, sauf s'il s'agit d'un office d'habitation ou d'une municipalité, doit être membre d'une fédération, d'un regroupement ou d'une association nationale en habitation sociale ou communautaire et le demeurer pour la durée de la présente Convention.

19. DIRECTIVES DE LA SOCIÉTÉ

L'EXPLOITANT doit respecter les directives de la SOCIÉTÉ visant l'exploitation du projet pendant toute la durée de la Convention.

20. VÉRIFICATION

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

L'EXPLOITANT convient d'apporter toute l'assistance, la collaboration et la diligence nécessaire à toute personne désignée par la SOCIÉTÉ, de façon que cette dernière puisse, en tout temps et à toute heure raisonnable, vérifier et examiner (sur place ou à distance) les livres, registres, comptes, dossiers et autres documents de l'EXPLOITANT qui comportent des renseignements relatifs à l'application de la Convention et en tirer copie.

21. COMMUNICATION DE RENSEIGNEMENTS

L'EXPLOITANT consent à ce que la SOCIÉTÉ collecte de tout organisme, telle la COGIWEB, les renseignements nécessaires au suivi du projet.

22. ÉVALUATION DU PROJET

L'EXPLOITANT collabore à tout suivi ou toute évaluation de l'entente de contribution financière avec Mission unitaînés. Le cas échéant, l'EXPLOITANT transmet tout document ou renseignement nécessaire à cette évaluation ou ce suivi qu'il détient.

23. REDDITION DE COMPTES

En plus des exigences prévues à la présente Convention, l'EXPLOITANT doit transmettre annuellement à la SOCIÉTÉ les documents suivants :

- une attestation faisant état de l'abordabilité des loyers, dans les trois (3) mois suivant la fin de son année financière;
- toute information requise par la SOCIÉTÉ quant au montant contenu à sa réserve générale;
- une liste des loyers comprenant notamment l'âge des membres des ménages et le revenu des ménages lorsque la loi permet à l'EXPLOITANT de requérir cette information des membres du ménage;
- tout autre document et tout renseignement que la SOCIÉTÉ peut raisonnablement exiger en rapport avec l'exploitation du projet ou avec le suivi ou l'évaluation de l'entente de contribution financière avec Mission unitaînés.

24. DÉFAUT DE L'EXPLOITANT

L'EXPLOITANT est en défaut lorsqu'il se trouve dans l'une ou l'autre des situations suivantes :

- ne respecte pas les lois et les règlements applicables au Québec;
- ne respecte pas l'une ou l'autre des clauses prévues à la convention;
- a fait une fausse déclaration, commet une fraude ou falsifie des documents;
- cesse ses activités, y compris en raison d'une faillite, d'une liquidation ou d'une dissolution.

En cas de défaut par l'EXPLOITANT, la SOCIÉTÉ peut, à sa discrétion, exercer séparément ou cumulativement les recours suivants :

- exiger que l'EXPLOITANT remédie au défaut dans le délai qu'elle indique;
- exiger le paiement à la SOCIÉTÉ, suivant les modalités qu'elle fixe, d'un montant représentant la juste valeur marchande de l'immeuble du projet, évaluée par un évaluateur agréé, au moment du défaut;
- mettre fin à la convention;
- exercer tous les droits et recours appropriés dans le but d'assurer le respect, par l'EXPLOITANT, des conditions et obligations de la convention.

Lorsqu'un défaut est constaté, la SOCIÉTÉ en informe l'EXPLOITANT par un avis écrit. Cet avis doit indiquer le défaut constaté, la possibilité pour l'EXPLOITANT, le cas échéant, de remédier au défaut dans le délai qu'elle prescrit et le recours qu'elle entend utiliser.

L'avis de défaut prend effet à la date de sa réception par l'EXPLOITANT et équivaut à une mise en demeure.

L'EXPLOITANT devra payer la somme exigée par la SOCIÉTÉ, le cas échéant, dans les délais prévus à l'avis transmis par la SOCIÉTÉ. Au-delà du délai prévu, la somme produira des intérêts aux taux établis suivant l'article 28 de la *Loi sur l'administration fiscale* (RLRQ, chapitre A-6.002) à partir du moment du défaut constaté par la SOCIÉTÉ.

25. MODIFICATION DE LA CONVENTION

Toute modification au contenu de la présente convention devra être signée par chacune des PARTIES. Cette modification fera partie intégrante de la convention. Aucune novation ne découlera de toute modification ou tout remplacement de la présente convention, nonobstant toute loi ou usage à ce contraire.

Une modification aux annexes peut être faite par la signature d'une nouvelle annexe par chacune des PARTIES.

26. ANNEXES

Les annexes mentionnées à la présente convention en font partie intégrante; les PARTIES déclarent en avoir pris connaissance et les acceptent.

27. CESSION

Les droits et les obligations prévus à la présente convention ne peuvent être cédés ou vendus, en tout ou en partie, sans l'autorisation écrite de la SOCIÉTÉ, qui peut alors prévoir des conditions à cette fin.

28. TPS ET TVQ

L'EXPLOITANT doit se conformer aux directives qui sont établies par la SOCIÉTÉ relativement à la comptabilisation de la TPS et de la TVQ payées au cours de l'exploitation du projet.

L'EXPLOITANT doit également se conformer aux exigences de la SOCIÉTÉ en ce qui concerne la réclamation annuelle des remboursements de taxes.

29. VISIBILITÉ

L'EXPLOITANT doit se conformer aux directives qui sont établies par la SOCIÉTÉ à l'annexe 1 relativement à la visibilité qu'il donnera au projet.

30. DURÉE

La Convention entre en vigueur à la date de la dernière signature, et ce, pour une durée de 35 ans.

31. CLAUSE INTERPRÉTATIVE

Le préambule fait partie intégrante du présent acte.

Chaque fois que le contexte le requiert, tout mot écrit au singulier comprend aussi le pluriel, et vice versa, et tout mot écrit au genre masculin comprend aussi le genre féminin.

Chaque fois que l'autorisation préalable écrite du créancier est nécessaire, cette autorisation devra porter la signature officielle du représentant légalement autorisé à accorder cette autorisation en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec.

EN FOI DE QUOI, les PARTIES signent, aux dates indiquées ci-dessous.

SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC

Marc Tremblay
Signé avec ConsignO Cloud (09/10/2025)
Vérifiez avec verifio.com ou Adobe Reader.



Par : Marc Tremblay, directeur général de l'habitation sociale
et du soutien opérationnel des programmes

OFFICE D'HABITATION RIMOUSKI-NEIGETTE

Alain Boulianne
Signé avec ConsignO Cloud (06/10/2025)
Vérifiez avec verifio.com ou Adobe Reader.



Par : Alain Boulianne, directeur général

**PROJET DE LOGEMENTS ABORDABLES
RÉALISÉS PAR MISSION UNITAÎNÉS**

CONVENTION D'EXPLOITATION

**ANNEXE 1
PROTOCOLE DE COMMUNICATION**

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

L'Exploitant 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. Pendant la première année suivant la date de livraison par Mission unitaînés de l'immeuble de logements abordables visé par les présentes, l'Exploitant devra inviter cette dernière aux conférences de presse et cérémonies officielles et faire mention de sa participation dans la réalisation de l'immeuble lors de ces événements.
- 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'Exploitant 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 est situé;
- 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 est situé 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'Exploitant s'engage également à respecter les exigences décrites ci-dessous :

Multimédia

- Prendre des photos ou faire des vidéos qui montrent des événements significatifs dans la vie du projet (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;

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

Sous réserve des actes de gestion courants, notamment les annonces de mise en location, communications aux locataires, apposer la signature visuelle de la Société et celle de la municipalité où le projet est situé 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 a été 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 a été 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 est situé 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.

SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC

Marc Tremblay
Signé avec ConsignO Cloud (09/10/2025)
Vérifiez avec verifio.com ou Adobe Reader.



Par : Marc Tremblay, directeur général de l'habitation sociale
et du soutien opérationnel des programmes

OFFICE D'HABITATION RIMOUSKI-NEIGETTE

Alain Boulianne
Signé avec ConsignO Cloud (06/10/2025)
Vérifiez avec verifio.com ou Adobe Reader.



Par : Alain Boulianne, directeur général

PROJET DE LOGEMENTS ABORDABLES
RÉALISÉS PAR MISSION UNITAÎNÉS

CONVENTION D'EXPLOITATION

ANNEXE 2
Données spécifiques au projet

Numéro du projet : MU-07
Nom de l'organisme : Office d'habitation Rimouski-Neigette
Adresse du projet : 297 Rue Corneau, Rimouski, (Québec), G5L 7V4
Désignation cadastrale : 5 292 670 du cadastre du Québec
Nombre et typologie des logements : 15 studios
74- 3 ½
11 - 4 ½

Montant de l'aide financière Société : 21 363 000.00 \$

Montant de l'aide financière de la municipalité : [REDACTED]

art. 48

Type d'aide municipale (don, monétaire, crédit de taxes) : [REDACTED]

Contribution au fonds de réserve immobilière
par Mission Unitainés ou Luc Maurice : 500 000,00 \$

Nom de la personne ressource : Alain Boulianne

Coordonnées de la personne ressource : Office d'habitation Rimouski-Neigette
98, 2e Rue Est
Rimouski, Québec, G5L 9C6
418 722-8285, poste 106
Alain.Boulianne@ohrn.ca

SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC

Marc Tremblay 
Signé avec ConsignO Cloud (09/10/2025)
Vérifiez avec verifio.com ou Adobe Reader.

Par : Marc Tremblay, directeur général de l'habitation sociale
et du soutien opérationnel des programmes

OFFICE D'HABITATION RIMOUSKI-NEIGETTE

Alain Boulianne 
Signé avec ConsignO Cloud (06/10/2025)
Vérifiez avec verifio.com ou Adobe Reader.

Par : Alain Boulianne, directeur général

PROJET DE LOGEMENTS ABORDABLES
RÉALISÉS PAR MISSION UNITAÎNÉS

CONVENTION D'EXPLOITATION

ANNEXE 3

Loyers mensuels* suggérés par typologie de la 1re année d'exploitation**

	Studio	1 c.c	2c.cs
DRU Drummondville	516 \$	607 \$	831 \$
GRA Granby	516 \$	607 \$	831 \$
LEV Lévis	570 \$	671 \$	1006 \$
LON Longueuil	597 \$	703 \$	1 037 \$
MAS Mascouche	597 \$	703 \$	1 037\$
MTL Montréal	597 \$	703 \$	1 037 \$
RIM Rimouski	591 \$	678 \$	826 \$
SJSR Saint-Jean-sur-Richelieu	597 \$	703 \$	1 037 \$
SHA Shawinigan	516 \$	607 \$	831 \$
SHY Saint-Hyacinthe	543 \$	639 \$	871 \$
TER Terrebonne	597 \$	703 \$	1 037 \$

*Électricité et internet inclus

** En date du 1er avril 2025

SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC

Marc Tremblay

Signé avec ConsignO Cloud (09/10/2025)
Vérifiez avec verifio.com ou Adobe Reader.



Par : Marc Tremblay, directeur général de l'habitation sociale
et du soutien opérationnel des programmes

OFFICE D'HABITATION RIMOUSKI-NEIGETTE

Alain Boulianne

Signé avec ConsignO Cloud (06/10/2025)
Vérifiez avec verifio.com ou Adobe Reader.



Par : Alain Boulianne, directeur général

**PROJET DE LOGEMENTS ABORDABLES
RÉALISÉS PAR MISSION UNITAÎNÉS**

CONVENTION D'EXPLOITATION

ENTRE

SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC, organisme public dûment 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, 4^e étage, Québec (Québec) G1R 5E7, ici représentée par Jean Martel, ing. Président directeur général, se déclarant dûment autorisé aux termes de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec*, lui-même représenté par Marc Tremblay aux termes d'une procuration spécifique en date du 19 septembre 20225 ;

ci-après « SOCIÉTÉ »

ET

OFFICE D'HABITATION DE LA VALLÉE DE L'ÉNERGIE, personne morale légalement constituée en vertu de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec* (RLRQ, chapitre S-8), ayant son siège au 100-113, 3^e rue de la Pointe Shawinigan (Québec) G9N1H5 Canada, ici représentée par M. Mario Plourde, à titre de directeur général, dûment autorisé aux termes d'une résolution du conseil d'administration en date du 16 février 2026, dont copie demeure annexée aux présentes ;

ci-après « EXPLOITANT »

ci-après collectivement « PARTIES »

Numéro du projet : MU-05

Adresse du projet : 1900, 3^e Avenue
Shawinigan (Québec)
G9T 0R6

PRÉAMBULE

ATTENDU QUE par le décret numéro 239-2024 du 7 février 2024, la SOCIÉTÉ a été autorisée à octroyer une contribution financière de 235 000 000,00 \$ à Mission Unitaînés afin de permettre la réalisation d'au moins 1000 nouveaux logements abordables destinés à des ménages constitués de personnes âgées autonomes à revenus faibles ou modestes.

ATTENDU QUE par le décret numéro 367-2025 du 19 mars 2025, la SOCIÉTÉ a été autorisée à modifier certaines conditions et modalités d'octroi de la contribution financière autorisée par le décret numéro 239-2024 du 7 février 2024.

ATTENDU QUE suivant le décret numéro 239-2024 du 7 février 2024, la SOCIÉTÉ et Mission Unitaînés ont conclu une entente prévoyant que cette dernière devait céder les projets de logements abordables réalisés à des cessionnaires devant les exploiter suivant les termes d'une convention d'exploitation à conclure avec la SOCIÉTÉ comprenant les obligations à respecter pour une période minimale de 35 ans, notamment le caractère abordable des loyers et le maintien en état du projet, laquelle entente a été modifiée le 25 mars 2025 à la suite de l'adoption du décret numéro 367-2025 du 19 mars 2025, ainsi que le 10 septembre 2025 à la suite de l'adoption du décret numéro 1099-2025 du 27 août 2025.

ATTENDU QUE Mission Unitaînés a complété la réalisation du projet étant l'objet des présentes.

ATTENDU QUE Mission Unitaînés doit céder sous peu le projet à l'EXPLOITANT.

EN CONSÉQUENCE, LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :

1. DÉFINITIONS

Dans la présente convention, à moins que le contexte n'indique un autre sens, on entend par :

- a) **Logement** : lieu destiné à une occupation résidentielle, incluant une chambre ou un studio, loué ou offert en location de manière permanente. N'est pas inclus un lieu occupé à des fins de villégiature ou situé dans un établissement hôtelier;
- b) **Logement abordable** : logement du projet dont le loyer mensuel maximum sans la fourniture des services d'électricité, d'internet et de câblodistribution doit correspondre 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 SOCIÉTÉ;
- c) **Personne âgée autonome** : personne ayant atteint l'âge de 65 ans et dont la condition ne nécessite pas de l'EXPLOITANT la fourniture de services de repas, de services d'aide domestique, de services de sécurité, de services de loisirs, de services d'assistance personnelle ou services de soins infirmiers;
- d) **PHAQ** : Programme d'habitation abordable Québec;
- e) **Projet ou projet de logements abordables** : le présent projet d'exploitation d'un immeuble de 100 logements abordables destinés à des ménages constitués de personnes âgées autonomes à revenus faibles ou modestes compris dans l'immeuble devant être cédé à l'EXPLOITANT par Mission Unitaînés.

2. RECONNAISSANCE

L'EXPLOITANT reconnaît que le projet a été réalisé presque en totalité avec la contribution financière de la SOCIÉTÉ et consent à agir dans l'administration du projet comme s'il avait lui-même bénéficié de cette contribution pour réaliser le projet de logements abordables.

3. OBJET

La présente convention a pour objet de prévoir les droits et les obligations des PARTIES pendant l'exploitation du projet.

Les données spécifiques au projet se retrouvent à l'annexe 2 de la présente convention.

4. CLIENTÈLE

L'EXPLOITANT s'engage à offrir en location les logements abordables du projet à des ménages composés de personnes âgées autonomes à revenus faibles ou modestes.

De plus, les ménages occupant les logements doivent satisfaire aux conditions suivantes :

- être composé d'au moins une personne âgée autonome ;
- occuper le logement à titre de résidence principale, au sens du *Code civil du Québec*;
- avoir un revenu égal ou inférieur au seuil de revenu maximal prévu à la grille des seuils de revenus maximaux admissibles dans le cadre du PHAQ, rendue publique par la SOCIÉTÉ par tous les moyens qu'elle juge appropriés.

Aux fins de l'application du troisième point ci-dessus, le revenu d'un ménage correspond à la somme du revenu total calculé en application de la partie I de la Loi sur les impôts, gagné par chacune des personnes qui le compose au cours de l'année civile qui précède la date de dépôt de la demande d'obtention d'un logement abordable, augmenté de la partie de la somme reçue par un membre du ménage à titre de pension alimentaire pour enfant qui excède cinq cents dollars (500 \$) par mois par enfant.

Sont toutefois déduits de ce revenu :

- les revenus de l'enfant mineur non émancipé et de l'enfant majeur aux études considéré à charge de l'une des personnes composant le ménage au sens de la Loi sur l'aide aux personnes et aux familles (RLRQ, chapitre A-13.1.1);
- la somme versée par l'un des membres du ménage à titre de pension alimentaire en vertu d'une ordonnance ou d'un jugement d'un tribunal compétent.

5. ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET CONDITIONS DE LOCATION

5.1 Avis de disponibilité des logements à la location

Lors de la mise en location d'un logement abordable du projet, l'EXPLOITANT doit publier un avis de disponibilité. Cet avis doit indiquer :

- le nombre de logements disponibles;
- les critères d'admissibilité à la location du logement visé;
- le coût du loyer demandé;
- les services offerts, le cas échéant;
- les modalités de présentation d'une demande.

L'avis doit également contenir une mention selon laquelle 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.

5.2 Validation de l'admissibilité des ménages

L'EXPLOITANT doit valider l'admissibilité d'un ménage à la location d'un logement abordable par le biais d'un formulaire de déclaration prescrit par la Société, dans lequel le ménage atteste que ses revenus ne dépassent pas les seuils maximaux établis par la SOCIÉTÉ. L'EXPLOITANT doit conserver ce formulaire. Sur demande de la SOCIÉTÉ, l'EXPLOITANT lui transmet ce formulaire ou à un tiers que la SOCIÉTÉ aura mandaté.

L'EXPLOITANT doit attester que le revenu des ménages locataires ne dépasse pas les seuils maximaux établis par SOCIÉTÉ par le biais d'un formulaire prescrit par elle. L'EXPLOITANT transmet ce formulaire à la SOCIÉTÉ ou à un tiers qu'elle aura mandaté.

5.3 Loyers

L'EXPLOITANT s'engage à faire tous les efforts requis pour que les loyers mis en marché lors de la première année d'exploitation soient égaux ou moindres que les loyers inscrits à la grille de loyers présentée à l'Annexe 3. En aucun cas les loyers mensuels des logements du projet sans la fourniture des services d'électricité, d'internet et de câblodistribution pourront correspondre à plus de 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.

Le coût du service d'électricité devra être ajouté au loyer. Ce coût sera calculé au prorata de la superficie du logement occupé par le ménage par rapport à la superficie totale de l'ensemble des logements compris dans l'immeuble.

Les coûts des services d'internet de base et de câblodistribution de base seront également ajoutés au loyer. Ils seront calculés pour chaque logement au prorata du nombre total de logements compris dans l'immeuble.

5.4 Bail

L'EXPLOITANT doit signer avec le locataire de chaque logement du projet un bail dont la durée ne peut excéder douze (12) mois, à moins que s'ajoute la période non écoulée du bail précédent à la suite de la vacance du logement. Le bail doit spécifier les services compris et préciser, le cas échéant, les frais exigés pour des services spécifiques. Il doit être conforme au *Règlement sur les formulaires de bail obligatoires et sur les mentions de l'avis au nouveau locataire* (RLRQ, chapitre T-15.01, r. 3).

5.5 Cession de bail et sous-location

La cession du bail et la sous-location sont permises dans la mesure où le nouveau ménage répond aux conditions d'admissibilité à la location d'un logement abordable tel que prévu à l'article 1870 du *Code civil du Québec*.

Toutefois, la sous-location à des fins d'hébergement touristique (de type « Airbnb ») des logements est interdite.

5.6 Réglementation applicable

L'EXPLOITANT s'engage à appliquer tout règlement édicté en vertu du paragraphe *g.1* de l'article 86 de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec*, le cas échéant, et ce, malgré toute disposition à l'effet contraire qui pourrait être présente à la Convention.

L'EXPLOITANT doit également transmettre au ménage admissible à un logement abordable ou au locataire d'un logement du projet tout document fourni par la SOCIÉTÉ ou par un tiers qu'elle désigne, notamment toute obligation que prévoirait un tel règlement pour le renouvellement des baux des locataires.

6. GESTION DU PROJET

L'EXPLOITANT ne peut, par contrat ou autrement, confier la gestion d'une partie ou de la totalité du projet à un tiers sans avoir obtenu préalablement l'accord écrit de la SOCIÉTÉ, sauf s'il s'agit uniquement de la tenue de livres.

7. TENUE DE LIVRES

L'EXPLOITANT doit tenir des livres, des registres et des comptes concernant les dépenses et les revenus liés à la gestion du projet, distinctement de ses autres activités, selon les pratiques généralement reconnues. La tenue de livres doit permettre de distinguer les dépenses et revenus imputés à la partie résidentielle de ceux de la partie non résidentielle, le cas échéant.

8. CONSERVATION DE DOCUMENTS

L'EXPLOITANT doit conserver tous les documents, les registres, les comptes et toutes les pièces justificatives ayant trait à la gestion du projet pendant au moins six (6) ans en plus de l'année en cours.

En ce qui concerne les lettres patentes, les lettres patentes supplémentaires, ou tout acte constitutif, ainsi que les procès-verbaux des assemblées, ils devront être conservés de façon permanente.

9. ASSURANCES

En cours d'exploitation, l'EXPLOITANT doit détenir et maintenir en vigueur sur son immeuble une protection d'assurance qui devra répondre aux exigences suivantes :

- Le montant d'assurance sur le bâtiment doit correspondre à cent pour cent (100 %) de la valeur de reconstruction;

- La protection d'assurance doit être une formule étendue (assurance tous risques) et l'avenant « valeur à neuf » doit y être ajouté;
- Une couverture visant à couvrir la perte de revenu de loyers en cas de réclamation doit être prévue;
- Une couverture couvrant les bris de machines, qui inclut également la perte de revenu de loyers pour ce motif, doit être prévue;
- L'assurance responsabilité civile générale doit être d'au moins cinq millions de dollars (5 000 000,00 \$);
- Les protections pour inondations ou refoulement d'égout sont exigées;
- Dans le cas de travaux majeurs nécessitant l'évacuation du bâtiment ou lorsque l'entrepreneur en construction a la responsabilité, la garde et le contrôle du bâtiment, une assurance chantier représentant la valeur totale du bâtiment est exigée.

La mention de la SOCIÉTÉ comme créancière hypothécaire est exigée et cette mention doit prévoir que la SOCIÉTÉ sera avisée de toute résiliation ou modification à la police dans les quinze (15) jours suivant cette résiliation ou modification. La SOCIÉTÉ pourra, en cours de convention, modifier les exigences relatives aux assurances.

Les assurances doivent être souscrites auprès de compagnies détenant un permis d'assureur au Canada.

10. RÉSERVE GÉNÉRALE ET HYPOTHÈQUE MOBILIÈRE

Dès le début de l'exploitation, l'EXPLOITANT doit constituer une réserve générale (fonds de réserve immobilière) d'un montant de 500 000 \$ devant servir au maintien en état du projet de logements abordables et transmettre annuellement à la SOCIÉTÉ l'information relative à ces derniers. Dès la deuxième année d'exploitation, l'EXPLOITANT devra ajouter l'équivalent de 15 % de ses revenus de location à cette réserve générale. L'EXPLOITANT s'engage à respecter toute directive de la SOCIÉTÉ à ce sujet, incluant toute modification de la somme minimale à verser à cette réserve et toute réévaluation de ces dernières.

De plus, cette réserve devra être conservée dans un compte bancaire spécifique à l'institution financière de l'EXPLOITANT et l'EXPLOITANT devra grever ce compte d'une hypothèque mobilière en faveur de la SOCIÉTÉ. Une convention de maîtrise du compte devra également être conclue par les PARTIES et l'institution financière.

Les intérêts produits sur les sommes accumulées font partie de la réserve.

À moins d'une autorisation écrite de la SOCIÉTÉ, les sommes accumulées dans la réserve générale doivent servir à payer le coût de remplacement, d'amélioration et de modernisation d'éléments parmi les catégories suivantes :

- remplacement des équipements mobiliers;
- systèmes mécaniques;
- toiture;
- plomberie;
- système de chauffage;
- portes et fenêtres (ouvertures);
- autres éléments, devant être préalablement autorisés par la SOCIÉTÉ, dont les réparations périodiques entraînent des dépenses substantielles.

Le remplacement d'éléments compris dans ces catégories a lieu lorsque leur état d'usure ne justifie plus d'investir dans leur entretien.

Les autres éléments qui ne constituent pas des travaux de remplacement, d'amélioration et de modernisation et dont les réparations périodiques entraînent des dépenses substantielles devront faire l'objet d'une autorisation préalable de la SOCIÉTÉ.

11. LOCATION, ALIÉNATION DE L'IMMEUBLE, SERVITUDES ET AUTRES DÉMEMBREMENTS DU DROIT DE PROPRIÉTÉ

L'EXPLOITANT ne peut pas louer l'immeuble ou toute partie de celui-ci à d'autres fins que le logement abordable destiné à des ménages constitués de personnes âgées autonomes à revenus faibles ou modestes.

Dans le cas où un logement est vacant depuis plus de deux mois et que l'EXPLOITANT démontre à la SOCIÉTÉ qu'il a procédé à toutes les démarches requises pour le louer à un ménage constitué de personnes âgées autonomes sans succès, il pourra, avec l'accord

préalable écrit de la SOCIÉTÉ, le louer à un ménage dont au moins une des personnes le constituant est âgée d'au moins 60 ans, tout en respectant les autres critères de la clause 4 des présentes. Au départ de ce ménage, l'EXPLOITANT devra louer le logement à un ménage constitué de personnes âgées autonomes à revenus faibles ou modestes.

L'EXPLOITANT ne peut pas vendre, céder, hypothéquer ou autrement aliéner l'immeuble ou les immeubles du projet ou consentir de servitude ou autre démembrement du droit de propriété sans avoir obtenu préalablement l'accord écrit de la SOCIÉTÉ, et ce, aux conditions établies par cette dernière.

Nonobstant ce qui précède, la SOCIÉTÉ peut autoriser la vente, cession ou autre aliénation sans exiger la remise du plus élevé de la juste valeur marchande ou du prix de vente si l'acquéreur s'engage à respecter les conditions prévues à la présente Convention et qu'il s'engage à signer une nouvelle convention d'exploitation.

12. GARANTIE HYPOTHÉCAIRE IMMOBILIÈRE

L'EXPLOITANT s'engage à grever l'immeuble du projet d'une garantie hypothécaire immobilière d'un montant équivalent à la valeur marchande de l'immeuble estimée à la date de fin des présentes, soit 245 000 000 \$, en faveur de la SOCIÉTÉ. Cette hypothèque sera de premier rang et aura pour objet de garantir le respect des obligations de l'EXPLOITANT aux termes de la présente convention.

13. DURÉE D'ENGAGEMENT DE L'EXPLOITANT

La durée d'engagement de l'EXPLOITANT est de 35 ans. Cette période correspond au nombre d'années pendant lesquelles l'EXPLOITANT s'engage à maintenir le loyer des logements abordables du projet conforme aux loyers maximaux établis par la SOCIÉTÉ et à respecter les dispositions du PHAQ et de la Convention.

14. MODIFICATIONS DE L'EXPLOITANT OU DU PROJET

L'EXPLOITANT doit obtenir l'accord écrit de la SOCIÉTÉ avant d'effectuer toute modification à son acte constitutif ou au projet. Plus spécifiquement, l'EXPLOITANT ne peut, notamment, modifier le nombre de logements, leur typologie, la clientèle visée et les espaces communs sans cet accord écrit.

15. PÉRENNITÉ DU PROJET

L'EXPLOITANT doit assurer la pérennité du projet lors de son exploitation, et ce, pour toute la durée d'engagement. Il doit ainsi réaliser les travaux d'entretien et de préservation de l'immeuble ainsi que les travaux liés au maintien des immeubles afin de les garder en bon état.

Il doit également réaliser un bilan de santé des immeubles tous les cinq (5) ans et une planification quinquennale des travaux d'entretien et de préservation de l'immeuble. Les documents liés à ce bilan et à cette planification, incluant l'état de réalisation annuel des travaux, doivent être remis à la SOCIÉTÉ.

16. DROIT D'INSPECTION ET DROIT D'EXIGER UN RAPPORT DE SUIVI DES ACTIONS

La SOCIÉTÉ peut inspecter ou faire inspecter le projet de façon à s'assurer du respect des exigences lors de sa réalisation ainsi que de son bon état et de la qualité de son entretien lors de son exploitation. La SOCIÉTÉ peut exiger, le cas échéant, un rapport sur le suivi des actions entreprises pour corriger les problèmes relevés lors de ces inspections.

17. ENTREPRENEUR LICENCIÉ ET NON INSCRIT AU REGISTRE DES ENTREPRISES NON ADMISSIBLES AUX CONTRATS PUBLICS

Les travaux requis lors de l'exploitation du projet, doivent être effectués par un entrepreneur dûment licencié de la Régie du bâtiment du Québec lorsque ces travaux requièrent une telle licence. De plus, celui-ci ne doit pas être inscrit au Registre des entreprises non admissibles aux contrats publics (RENA) ni accorder de contrats de sous-traitance à une entreprise qui l'est.

Un entrepreneur ne doit 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 ni accorder de contrats de sous-traitance à une entreprise qui l'est;

18. ADHÉSION À UNE FÉDÉRATION

L'EXPLOITANT, sauf s'il s'agit d'un office d'habitation ou d'une municipalité, doit être membre d'une fédération, d'un regroupement ou d'une association nationale en habitation sociale ou communautaire et le demeurer pour la durée de la présente Convention.

19. DIRECTIVES DE LA SOCIÉTÉ

L'EXPLOITANT doit respecter les directives de la SOCIÉTÉ visant l'exploitation du projet pendant toute la durée de la Convention.

20. VÉRIFICATION

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

L'EXPLOITANT convient d'apporter toute l'assistance, la collaboration et la diligence nécessaire à toute personne désignée par la SOCIÉTÉ, de façon que cette dernière puisse, en tout temps et à toute heure raisonnable, vérifier et examiner (sur place ou à distance) les livres, registres, comptes, dossiers et autres documents de l'EXPLOITANT qui comportent des renseignements relatifs à l'application de la Convention et en tirer copie.

21. COMMUNICATION DE RENSEIGNEMENTS

L'EXPLOITANT consent à ce que la SOCIÉTÉ collecte de tout organisme, telle la COGIWEB, les renseignements nécessaires au suivi du projet.

22. ÉVALUATION DU PROJET

L'EXPLOITANT collabore à tout suivi ou toute évaluation de l'entente de contribution financière avec Mission Unitaînés. Le cas échéant, l'EXPLOITANT transmet tout document ou renseignement nécessaire à cette évaluation ou ce suivi qu'il détient.

23. REDDITION DE COMPTES

En plus des exigences prévues à la présente Convention, l'EXPLOITANT doit transmettre annuellement à la SOCIÉTÉ les documents suivants :

- une attestation faisant état de l'abordabilité des loyers, dans les trois (3) mois suivant la fin de son année financière;
- toute information requise par la SOCIÉTÉ quant au montant contenu à sa réserve générale;
- une liste des loyers comprenant notamment l'âge des membres des ménages et le revenu des ménages lorsque la loi permet à l'EXPLOITANT de requérir cette information des membres du ménage;
- tout autre document et tout renseignement que la SOCIÉTÉ peut raisonnablement exiger en rapport avec l'exploitation du projet ou avec le suivi ou l'évaluation de l'entente de contribution financière avec Mission Unitaînés.

24. DÉFAUT DE L'EXPLOITANT

L'EXPLOITANT est en défaut lorsqu'il se trouve dans l'une ou l'autre des situations suivantes :

- ne respecte pas les lois et les règlements applicables au Québec;
- ne respecte pas l'une ou l'autre des clauses prévues à la convention;
- a fait une fausse déclaration, commet une fraude ou falsifie des documents;
- cesse ses activités, y compris en raison d'une faillite, d'une liquidation ou d'une dissolution.

En cas de défaut par l'EXPLOITANT, la SOCIÉTÉ peut, à sa discrétion, exercer séparément ou cumulativement les recours suivants :

- exiger que l'EXPLOITANT remédie au défaut dans le délai qu'elle indique;

- exiger le paiement à la SOCIÉTÉ, suivant les modalités qu'elle fixe, d'un montant représentant la juste valeur marchande de l'immeuble du projet, évaluée par un évaluateur agréé, au moment du défaut;
- mettre fin à la convention;
- exercer tous les droits et recours appropriés dans le but d'assurer le respect, par l'EXPLOITANT, des conditions et obligations de la convention.

Lorsqu'un défaut est constaté, la SOCIÉTÉ en informe l'EXPLOITANT par un avis écrit. Cet avis doit indiquer le défaut constaté, la possibilité pour l'EXPLOITANT, le cas échéant, de remédier au défaut dans le délai qu'elle prescrit et le recours qu'elle entend utiliser.

L'avis de défaut prend effet à la date de sa réception par l'EXPLOITANT et équivaut à une mise en demeure.

L'EXPLOITANT devra payer la somme exigée par la SOCIÉTÉ, le cas échéant, dans les délais prévus à l'avis transmis par la SOCIÉTÉ. Au-delà du délai prévu, la somme produira des intérêts aux taux établis suivant l'article 28 de la *Loi sur l'administration fiscale* (RLRQ, chapitre A-6.002) à partir du moment du défaut constaté par la SOCIÉTÉ.

25. MODIFICATION DE LA CONVENTION

Toute modification au contenu de la présente convention devra être signée par chacune des PARTIES. Cette modification fera partie intégrante de la convention. Aucune novation ne découlera de toute modification ou tout remplacement de la présente convention, nonobstant toute loi ou usage à ce contraire.

Une modification aux annexes peut être faite par la signature d'une nouvelle annexe par chacune des PARTIES.

26. ANNEXES

Les annexes mentionnées à la présente convention en font partie intégrante; les PARTIES déclarent en avoir pris connaissance et les acceptent.

27. CESSION

Les droits et les obligations prévus à la présente convention ne peuvent être cédés ou vendus, en tout ou en partie, sans l'autorisation écrite de la SOCIÉTÉ, qui peut alors prévoir des conditions à cette fin.

28. TPS ET TVQ

L'EXPLOITANT doit se conformer aux directives qui sont établies par la SOCIÉTÉ relativement à la comptabilisation de la TPS et de la TVQ payées au cours de l'exploitation du projet.

L'EXPLOITANT doit également se conformer aux exigences de la SOCIÉTÉ en ce qui concerne la réclamation annuelle des remboursements de taxes.

29. VISIBILITÉ

L'EXPLOITANT doit se conformer aux directives qui sont établies par la SOCIÉTÉ à l'annexe 1 relativement à la visibilité qu'il donnera au projet.

30. DURÉE

La Convention entre en vigueur à la date de la dernière signature, et ce, pour une durée de 35 ans.

31. CLAUSE INTERPRÉTATIVE

Le préambule fait partie intégrante du présent acte.

Chaque fois que le contexte le requiert, tout mot écrit au singulier comprend aussi le pluriel, et vice versa, et tout mot écrit au genre masculin comprend aussi le genre féminin.

Chaque fois que l'autorisation préalable écrite du créancier est nécessaire, cette autorisation devra porter la signature officielle du représentant légalement autorisé à accorder cette autorisation en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec.

EN FOI DE QUOI, les PARTIES signent, aux lieux et dates indiqués ci-dessous.

SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC

À Québec,

Marc Tremblay

Signé avec ConsignO Cloud (20/02/2026)
Vérifiez avec verifio.com ou Adobe Reader.



Par : Marc Tremblay, directeur général de l'habitation sociale
et du soutien opérationnel des programmes

OFFICE D'HABITATION DE LA VALLÉE DE L'ÉNERGIE

À Shawinigan,

Mario Plourde

Signé avec ConsignO Cloud (20/02/2026)
Vérifiez avec verifio.com ou Adobe Reader.



Par : Mario Plourde, directeur général

PROJET DE LOGEMENTS ABORDABLES RÉALISÉS PAR MISSION UNITAÎNÉS

CONVENTION D'EXPLOITATION

ANNEXE 1 PROTOCOLE DE COMMUNICATION

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

L'Exploitant 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. Pendant la première année suivant la date de livraison par Mission Unitainés de l'immeuble de logements abordables visé par les présentes, l'Exploitant devra inviter cette dernière aux conférences de presse et cérémonies officielles et faire mention de sa participation dans la réalisation de l'immeuble lors de ces événements.
- 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'Exploitant 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 est situé;
- 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 est situé 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'Exploitant s'engage également à respecter les exigences décrites ci-dessous :

Multimédia

- Prendre des photos ou faire des vidéos qui montrent des événements significatifs dans la vie du projet (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;

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

Sous réserve des actes de gestion courants, notamment les annonces de mise en location, communications aux locataires, apposer la signature visuelle de la Société et

celle de la municipalité où le projet est situé 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 a été 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 a été 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 est situé 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.

SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC

À Québec,

Marc Tremblay

Signé avec ConsignO Cloud (20/02/2026)
Vérifiez avec verifio.com ou Adobe Reader.



Par : Marc Tremblay, directeur général de l'habitation sociale
et du soutien opérationnel des programmes

OFFICE D'HABITATION DE LA VALLÉE DE L'ÉNERGIE

À Shawinigan,

Mario Plourde

Signé avec ConsignO Cloud (20/02/2026)
Vérifiez avec verifio.com ou Adobe Reader.



Par : Mario Plourde, directeur général

PROJET DE LOGEMENTS ABORDABLES
RÉALISÉS PAR MISSION UNITAÎNÉS

CONVENTION D'EXPLOITATION

ANNEXE 2
Données spécifiques au projet

Numéro du projet MU-05
Nom de l'organisme : Office d'habitation de la Vallée de l'Énergie
Adresse du projet 1900, 3^e avenue, Grand-Mère, Shawinigan
(Québec), G9T 0R6

Désignation cadastrale : 6 645 293 du cadastre du Québec

Nombre et typologie des logements 15 studios
3 ½
4 ½

Montant de l'aide financière Société : 21 363 000,00 \$

Montant de l'aide financière de la municipalité : art. 48 [REDACTED]

Type d'aide municipale (don, monétaire, crédit de taxes) : [REDACTED]

Contribution au fonds de réserve immobilière 500 000,00 \$
par Mission Unitaînés ou Luc Maurice :

Nom de la personne ressource : Mario Plourde
Coordonnées de la personne ressource : Office d'habitation de la Vallée de l'énergie
2843 avenue Beaudry Leman
Shawinigan (Québec) G9N3H7
819-537-5955
marioplourdehlm@outlook.com

SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC

À Québec,

Marc Tremblay

Signé avec ConsignO Cloud (20/02/2026)
Vérifiez avec verifio.com ou Adobe Reader.



Par : Marc Tremblay, directeur général de l'habitation sociale
et du soutien opérationnel des programmes

OFFICE D'HABITATION DE LA VALLÉE DE L'ÉNERGIE

À Shawinigan,

Mario Plourde

Signé avec ConsignO Cloud (20/02/2026)
Vérifiez avec verifio.com ou Adobe Reader.



Par : Mario Plourde, directeur général

PROJET DE LOGEMENTS ABORDABLES
RÉALISÉS PAR MISSION UNITAÎNÉS

CONVENTION D’EXPLOITATION

ANNEXE 3

Loyers mensuels* suggérés par typologie de la 1re année d’exploitation**

	Studio	1 c.c	2c.cs
DRU Drummondville	516 \$	607 \$	831 \$
GRA Granby	516 \$	607 \$	831 \$
LEV Lévis	570 \$	671 \$	1006 \$
LON Longueuil	597 \$	703 \$	1 037 \$
MAS Mascouche	597 \$	703 \$	1 037\$
MTL Montréal	597 \$	703 \$	1 037 \$
RIM Rimouski	543 \$	639 \$	871 \$
SJSR Saint-Jean-sur-Richelieu	597 \$	703 \$	1 037 \$
SHA Shawinigan	516 \$	607 \$	831 \$
SHY Saint-Hyacinthe	543 \$	639 \$	871 \$
TER Terrebonne	597 \$	703 \$	1 037 \$

*Électricité et internet inclus

** En date du 1er avril 2025

SOCIÉTÉ D’HABITATION DU QUÉBEC

À Québec,

Marc Tremblay

Signé avec ConsignO Cloud (20/02/2026)
Vérifiez avec verifio.com ou Adobe Reader.



Par : Marc Tremblay, directeur général de l’habitation sociale
et du soutien opérationnel des programmes

OFFICE D’HABITATION DE LA VALLÉE DE L’ÉNERGIE

À Shawinigan,

Mario Plourde

Signé avec ConsignO Cloud (20/02/2026)
Vérifiez avec verifio.com ou Adobe Reader.



Par : Mario Plourde, directeur général

