

**ENTENTE DE SUBVENTION
POUR LA RÉALISATION ET L'EXPLOITATION DE PROJETS DE LOGEMENTS
ABORDABLES**

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

ci-après désignée la « **Société** »,

ET : **SOCIÉTÉ DU PATRIMOINE DE L'EST**, personne morale constituée en vertu de la partie III de la Loi sur les compagnies (RLRQ, chapitre C-38), dont le siège est situé au 445, 4E Rang Est, Métis-sur-Mer (Québec), G0J 1S0, ici représentée par monsieur Dufort Philippe, dûment autorisé aux fins des présentes par la résolution du Date Mois ANNÉE de son conseil d'administration en date du Date Mois ANNÉE;

ci-après désignée « **Organisme** »,

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

ATTENDU QUE le paragraphe 4° du premier alinéa de l'article 3 de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec* prévoit notamment que la Société a pour objets de favoriser la construction, l'acquisition, l'aménagement, la restauration et l'administration d'habitations;

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

ATTENDU QUE l'Organisme souhaite collaborer avec la Société en vue de réaliser 17 projets de logements modulaires totalisant 478 nouveaux logements destinés à des ménages à revenus faibles ou modestes, dont 240 logements abordables et 238 logements abordables intermédiaires, et ce, dans 17 municipalités du Québec;

ATTENDU QUE, conformément au décret numéro XX-2026 du XX XX 2026, le Conseil des ministres a autorisé la Société à octroyer une subvention d'un montant maximal de de 13 608 460 \$ à l'Organisme, au cours des exercices financiers 2026-2027 et 2027-2028, afin de permettre la réalisation de projets d'habitation;

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

ATTENDU QUE les Parties désirent, dans le cadre de cette entente, prévoir les termes et les conditions qui se rattachent à l'utilisation et à la gestion de cette subvention (l'« **Entente** »).

EN CONSÉQUENCE, LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :

SECTION I INTERPRÉTATION, OBJET ET ENGAGEMENTS

1. INTERPRÉTATION

- 1.1. **Préambule.** Le préambule fait partie intégrante de l'Entente et les Parties confirment la véracité des faits qui y sont relatés.
- 1.2. **Définitions.** Aux fins de l'Entente, à moins d'incompatibilité avec le contexte, les définitions suivantes s'appliquent :
 - 1.2.1. « **coûts de réalisation** » : l'ensemble des coûts afférents à la réalisation de chaque projet de logements incluant les coûts liés à l'acquisition de l'immeuble et les frais connexes, les dépenses liées à la préparation et au développement du projet incluant les permis et les intérêts sur financement, les coûts relatifs aux honoraires professionnels liés à la réalisation d'études et de rapports, à la conception et au suivi des travaux, les coûts de construction liés à la partie résidentielle d'un projet (main-d'œuvre, matériaux, acquisition technologique, matériel de contrôle) et les dépenses liées à l'aménagement standard du terrain.
 - 1.2.2. « **logement(s)** » : lieu destiné à une occupation résidentielle loué ou offert en location dans le cadre de la présente Entente. Employé seul, ce terme comprend indistinctement un logement abordable ou un logement abordable intermédiaire.
 - 1.2.3. « **logement(s) abordable(s)** » : logement dont le loyer correspond au loyer maximum de la grille du Programme d'habitation abordable Québec reconnu par la Société lors des cinq (5) premières années d'exploitation du projet. Le loyer fixé lors de la première année d'exploitation sert de loyer de référence à partir duquel, pour les années suivantes, il peut être indexé annuellement selon les règles applicables en matière de fixation des loyers pourvu que le loyer maximum reconnu par la Société soit respecté. Pour les années subséquentes, le loyer peut être indexé selon les règles applicables en matière de fixation de loyer. Cette définition est tirée du cadre normatif du PHAQ, tel qu'autorisé le 7 mai 2025 et mis à jour de temps à autre, étant entendu que la présente définition sera modifiée à chaque mise à jour du cadre normatif du PHAQ.
 - 1.2.4. « **logement(s) abordable(s) intermédiaire(s)** » : logement dont le loyer est supérieur au loyer d'un logement abordable, mais inférieur ou égal au moindre entre un maximum de cent cinquante (150 %) des loyers maximaux reconnus par la Société pour le PHAQ ou le loyer basé sur les coûts réels. Le loyer fixé lors de la première année d'exploitation sert de loyer de référence à partir duquel, pour les quatre années suivantes, il peut être indexé annuellement selon les règles applicables en matière de fixation des loyers pourvu que le loyer maximum reconnu par la Société soit respecté. Pour les années subséquentes, le loyer peut être indexé selon les règles applicables en matière de fixation de loyer. Le tableau des loyers abordables intermédiaires maximaux reconnus par la Société est mis à jour annuellement à partir des loyers maximaux reconnus par la Société pour le PHAQ. Il est rendu public par la Société par tous les moyens qu'elle juge appropriés. Cette définition est tirée du cadre normatif du Programme de financement en habitation (« PFH »), tel qu'autorisé le 19 mars 2025 et mis à jour de temps à autre, étant entendu que la présente définition sera modifiée à chaque mise à jour du cadre normatif du PFH;
 - 1.2.5. « **PHAQ** » : Programme d'habitation abordable Québec de la Société;
 - 1.2.6. « **prêt hypothécaire** » : prêt consenti pour la réalisation du projet à l'Organisme par un prêteur hypothécaire pouvant être une institution financière, une personne morale ou une société ayant le pouvoir de consentir des prêts hypothécaires, lequel prêt est garanti par une hypothèque en faveur du prêteur hypothécaire.
 - 1.2.7. « **projet** » : projet de construction d'au moins 478 nouveaux logements destinés à des ménages à revenus faibles ou modestes,

dont 240 logements abordables et 238 logements abordables intermédiaires dans plusieurs municipalités du Québec, sur les lots identifiés à l'Annexe A.

- 1.2.8. « **projet de logements** » : signifie l'immeuble résidentiel modulaire faisant l'objet de la réalisation de logements ou la partie résidentielle d'un bâtiment à vocation mixte à être construit par l'Organisme et devant faire l'objet soit d'une déclaration de copropriété divise soit d'une propriété superficielle par division de l'objet en vue de séparer les parties résidentielle et commerciale de la construction faite par l'Organisme et devant contenir les logements.
- 1.2.9. « **projets de logements** » : tous les projets de construction de logements présentés par l'Organisme et entrepris dans le cadre du projet, considérés dans leur ensemble.
- 1.2.10. « **Subvention** » : le montant maximal de 13 608 460 \$ octroyé par la Société à l'Organisme conformément à l'Entente, compris dans son ensemble ou compris comme une partie de cette Subvention selon le sens de la clause particulière de l'Entente dans laquelle ce terme est employé.
- 1.2.11. « **versement (et toute déclinaison en nom, adjectif ou verbe)** » signifie le transfert de la Subvention par la Société à l'Organisme.

2. OBJET DE L'ENTENTE

- 2.1. L'Entente prévoit les engagements, les droits et les obligations des Parties à l'occasion de l'octroi, par la Société à l'Organisme, de la Subvention en contrepartie de laquelle l'Organisme remplit les obligations qui lui incombent en vertu de l'Entente.

3. ENGAGEMENTS DE LA SOCIÉTÉ

- 3.1. La Société communique à l'Organisme les renseignements requis, les autorisations, les approbations et les instructions nécessaires ou utiles de façon à permettre la réalisation du projet, lesquels sont décrits à l'Annexe C.
- 3.2. La Société reconnaît avoir approuvé le montage financier des projets de logement soumis par l'Organisme tel que présenté à l'Annexe A.
- 3.3. La Société contribue aux projets de logements avec la Subvention d'un montant maximal de 13 608 460 \$ qui ne vise que la réalisation des logements abordables, et ce, de la façon suivante :

Municipalité accueillant chacun des projets de logements	Subvention maximale pour chacun des projets de logements	1 ^{er} versement	2 ^e versement
Carleton-sur-Mer	1 472 272 \$	1 104 204 \$	368 068 \$
Grande-Rivière	586 472 \$	439 854 \$	146 618 \$
La Rédemption	265 836 \$	199 377 \$	66 459 \$
Les Méchins	915 091 \$	686 319 \$	228 773 \$
Matane	1 054 711 \$	791 034 \$	263 678 \$
Murdochville	572 332 \$	429 249 \$	143 083 \$
New Carlisle	393 481 \$	295 111 \$	98 370 \$
Paspébiac	825 072 \$	618 804 \$	206 268 \$
Pointe-à-la-Croix	1 535 874 \$	1 151 906 \$	383 969 \$
Rimouski	889 692 \$	667 269 \$	222 423 \$

Municipalité accueillant chacun des projets de logements	Subvention maximale pour chacun des projets de logements	1 ^{er} versement	2 ^e versement
Sainte-Anne-des-Monts	754 547 \$	565 911 \$	188 637 \$
Saint-Maxime-du-Mont-Louis	361 461 \$	271 096 \$	90 365 \$
Saint-Pascal	372 876 \$	279 657 \$	93 219 \$
Baie-Comeau	1 081 294 \$	810 971 \$	270 324 \$
Tadoussac	734 175 \$	550 631 \$	183 544 \$
L'Ange-Gardien	1 364 338 \$	1 023 254 \$	341 085 \$
La Pêche	428 933 \$	321 700 \$	107 233 \$
Subvention totale du projet	13 608 460 \$	10 206 345 \$	3 402 115 \$

3.4. Pour chacun des projets de logements les modalités de versement sont les suivantes :

Versement	Pourcentage de la subvention maximale pour chacun des projets de logements	Date et conditions des versements
1 ^{er}	75 % de la subvention maximale au cours de l'exercice financier 2026-2027 ou 2027-2028	À la réception de l'ensemble des documents indiqués au point 1 de l'Annexe B.
2 ^e	25 % de la subvention maximale au cours de l'exercice financier 2026-2027 ou 2027-2028	À la réception des documents indiqués au point 2 de l'Annexe B.

3.5. La Société se réserve le droit, au besoin, d'exiger des pièces probantes additionnelles pour s'assurer de l'état d'avancement du chantier avant d'effectuer les versements.

4. AJUSTEMENT DE LA SUBVENTION

4.1. Ajustement de la Subvention pour le coût de réalisation :

La Société et l'Organisme conviennent que la Subvention peut être diminuée si le coût final de réalisation de l'ensemble des projets de logements est moindre que le coût de réalisation estimé indiqué à l'Annexe A;

Si le coût de réalisation final de l'ensemble des projets de logements est moindre que prévu, la Subvention sera diminuée d'un montant équivalent au pourcentage de la contribution de la Société sur le coût total de réalisation du projet de logements sur lequel l'économie est réalisée.

Si le coût de réalisation final de l'un des projets de logements est moindre que prévu, la portion de Subvention prévue pour ce projet peut être réassignée à un autre ou à plusieurs projets de logements dont le coût total de réalisation est plus élevé que prévu.

4.2. Ajustement de la Subvention à la suite d'une modification au montage financier :

4.2.1. Dans l'éventualité où la Société mettrait sur pied ou investirait dans un fonds visant à aider la construction de logements, la présente entente

pourra être modifiée afin d’ajuster le montage financier pour tenir compte d’une participation dudit fonds. Ceci pourra avoir comme effet d’intégrer d’autres formes de financement et de réduire la Subvention.

4.2.2. Advenant le cas où le montage financier était modifié par l’ajout d’autres apports (ex. : subvention du Fonds pour le logement abordable, etc.) à un ou chacun des projets de logements, les montants de la Subvention pour le projet bénéficiant d’un nouvel apport devront être modifiés à la baisse à la satisfaction de la Société.

4.3. Dans le cas où la Subvention est diminuée, et ce, pour chaque projet de logements pris distinctement, l’Organisme devra remettre à la Société la somme versée en trop et déterminée par cette dernière dans les trente (30) jours de la date d’ajustement des intérêts du prêt hypothécaire lié à chaque projet de logements. L’Organisme devra payer la Société dans les trente (30) jours suivant la réception d’un avis indiquant la somme due transmis à cet effet à l’Organisme par la Société. Toute somme impayée dans les trente (30) jours de la réception de l’avis portera intérêt au taux légal. La Société pourra prélever la somme ou partie de la somme due par l’Organisme si toutes les sommes qu’elle doit verser ne l’étaient pas lors de l’envoi de l’avis précité.

5. ENGAGEMENTS DE L’ORGANISME

- 5.1. L’Organisme utilise la Subvention et tous les intérêts produits par elle aux seules fins de réaliser les logements abordables, les logements abordables intermédiaires n’étant pas admissibles à bénéficier de la Subvention.
- 5.2. Les projets de logements à être réalisés par l’Organisme et totalisant un minimum de 478 logements sont identifiés dans le tableau ci-dessous.
- Conformément à l’Entente, ces logements seront disponibles pour occupation comme indiqué ci-bas :

Municipalité	Nombre de logements abordables	Nombre de logements abordables intermédiaires	Mois prévu pour le début d’occupation des logements
Carleton-sur-Mer	20	28	04-2027
Grande-Rivière	6	18	12-2027
La Rédemption	6	0	04-2027
Les Méchins	16	8	07-2027
Matane	20	16	07-2027
Murdochville	6	18	04-2027
New Carlisle	6	6	12-2027
Paspébiac	14	10	03-2027
Pointe-à-la-Croix	28	28	12-2027
Rimouski	16	16	07-2027
Sainte-Anne-des-Monts	8	16	07-2027
Saint-Maxime-du-Mont-Louis	6	6	04-2027
Saint-Pascal	6	6	03-2027
Baie-Comeau	24	24	07-2027
Tadoussac	12	12	05-2027
L’Ange-Gardien	22	26	06-2027

Municipalité	Nombre de logements abordables	Nombre de logements abordables intermédiaires	Mois prévu pour le début d'occupation des logements
La Pêche	24	0	06-2027
Total	240	238	

Si l'Organisme a des raisons de croire qu'il n'atteindra pas l'objectif de rendre disponibles pour occupation le nombre de logements confirmé pour chacun des projets de logements aux dates prévues, il en avise la Société, au minimum six (6) mois avant l'écoulement dudit délai.

- 5.3. La Société n'est pas responsable des dépassements de coûts de réalisation des projets de logements, quelle qu'en soit la cause, notamment si ceux-ci sont dus à un changement dans la portée des projets de logements, leur conception, leur délai de réalisation, les conditions du site où ils sont implantés, etc., étant entendu que l'Organisme a l'obligation de remplir les obligations auxquelles il souscrit suivant l'Entente sans que la Société ou tout autre ministère ou organisme du gouvernement du Québec n'ait à lui verser un quelconque montant supplémentaire pour cette réalisation. Tout dépassement de coûts de réalisation des projets de logements devra être assumé par l'Organisme avec ses fonds propres.
- 5.4. L'Organisme a développé et transmis à la Société le modèle de financement de chacun des projets de logements tel que présenté à l'Annexe A, lequel inclut, selon les proportions que détermine l'Organisme dans le respect des paramètres prévus à l'Entente, les sources suivantes :
- 5.4.1. la Subvention de la Société;
- 5.4.2. la contribution du milieu. Sous réserve du paragraphe 5.4.3, cette contribution du milieu peut notamment provenir d'une municipalité, d'un organisme charitable, d'une entreprise commerciale, d'une levée de fonds auprès du public, etc.;
- 5.4.3. Le cumul des aides financières publiques pour la réalisation du projet est possible, à l'exception de toute aide provenant directement ou indirectement des programmes de la Société permettant la réalisation de logements. Ces aides peuvent provenir d'autres ministères ou organismes gouvernementaux (fédéraux et provinciaux), de leurs sociétés d'État, de crédits d'impôt ainsi que des entités municipales (comprends les organismes municipaux au sens de l'article 5 de la *Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels* (RLRQ, chapitre A-2.1).
- Le taux de cumul des aides financières publiques du projet ne peut toutefois pas excéder quatre-vingts pour cent (80 %) des coûts de réalisation du projet. Ce taux peut toutefois être augmenté d'un pourcentage correspondant au pourcentage du montant du prêt garanti par rapport au coût total du projet.
- 5.5. L'Organisme devra grever d'hypothèques de rang acceptable en faveur de la Société :
- 5.5.1. chacun des biens immeubles relatifs à l'Entente pour un montant équivalent au montant de la Subvention attribuable aux projets de logements abordables auquel s'ajoute également pour chaque année une augmentation de valeur de six pour cent (6 %) de la Subvention, et ce, cumulativement pendant trente-cinq (35) ans. Cette hypothèque est exigée pour une durée équivalente à la Durée afin de garantir le respect par l'Organisme des obligations de celle-ci;
- 5.6. L'Organisme respecte les conditions prévues aux documents d'autorisation et d'approbation relatifs à l'Entente ainsi que les instructions et conditions de réalisation minimales transmises par la Société ou tout mandataire qu'elle pourra désigner pour la représenter pour l'application de l'Entente et présentées à l'Annexe D;
- 5.7. L'Organisme s'engage à réaliser des projets de logements de qualité qui seront conformes à l'Annexe A. À cet égard, il devra fournir à la Société, pour chacun

des projets de logements, les plans préalables au premier versement, conformément à l'article 3.4 et à l'Annexe B des présentes.

- 5.8. Tout terrain utilisé par l'Organisme pour la réalisation des projets de logements devra respecter les normes établies par le ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs. L'Organisme soumettra un rapport pour chacun des sites identifiés à la Société pour approbation, laquelle ne pourra les refuser sans motifs sérieux. Si un des sites proposés requiert d'être décontaminé, l'Organisme devra transmettre à la Société un avis de décontamination.
- 5.9. L'Organisme transmettra à la Société le montage financier confirmant la viabilité financière pendant une période minimale de 35 ans pour chaque projet de logements au moment de la détermination des loyers.
- 5.10. L'Organisme remet à la Société, dans les trente (30) jours suivant la réception de l'ensemble des rapports de coût définitifs des projets de logements réalisés en vertu de l'Entente, toute part de la Subvention non engagée pour la réalisation du projet ainsi que les intérêts générés par la Subvention qui n'auront pas été engagés.
- 5.11. À l'exclusion des cas d'abandon prévus à la clause 30.3 et sous réserve du 4^e alinéa de la clause 4.1, advenant le cas où l'Organisme réalisait moins de 478 logements, il remettra à la Société la quote-part de la Subvention et des intérêts générés, le cas échéant, représentant le nombre de logements non réalisés, calculée sur la base des montants de Subvention par projets de logements et par type de logement indiqués dans le montage financier de l'Organisme joint à l'Annexe A de l'Entente, et ce, dans les trente (30) jours suivant le parachèvement du dernier projet de logements.

SECTION II RÉALISATION DES PROJETS

6. CONDITIONS DE RÉALISATION

- 6.1. L'Organisme doit transmettre à la Société les contrats de construction qui seront conclus avec les entrepreneurs qui réaliseront les projets de logements, et ce, avant leur signature. Ces documents devront respecter toutes les exigences de la Société.
- 6.2. Les projets de logements doivent être conformes à l'édition la plus récente des codes de construction et de sécurité applicables au Québec. De plus, ils doivent respecter les exigences minimales de la Société décrites à l'Annexe C.
- 6.3. Les projets de logements doivent être conformes aux informations contenues dans l'Annexe A.

7. ASSURANCES

- 7.1. L'Organisme doit détenir les assurances requises sur chaque immeuble du Projet, incluant l'assurance responsabilité civile, au moment de l'acquisition et s'assurer d'obtenir celles qui seront nécessaires durant le chantier. L'Organisme doit avoir obtenu de son entrepreneur ses lettres d'intention pour les polices d'assurance (assurance chantier couvrant la totalité des coûts de reconstruction des bâtiments et des bris de machines et assurance responsabilité civile d'au moins 2 000 000 \$) et les avoir transmises à la Société avant la signature du contrat. La Société doit être mentionnée comme « assurée additionnelle » à la police d'assurance.

8. MÉCANISME DE SUIVI DES PROJETS

- 8.1. Les Parties conviennent de la tenue de rencontres à Québec ou par visioconférence, au minimum trimestrielles, portant sur le suivi de la réalisation des projets de logements. L'Organisme s'engage à convoquer et à animer ces rencontres.
- 8.2. Lors de ces rencontres, les Parties conviennent du format suivant lequel l'Organisme présente notamment, le rapport de l'état des mises en chantier, de l'utilisation de la Subvention, des éventuels dépassements de coûts, des dates de livraison des projets de logements et des moyens mis en œuvre pour la

réalisation ainsi que la rentabilité des projets de logements lors de leur exploitation.

- 8.3. Ces rencontres constituent le premier lieu d'échange d'information entre les Parties.
- 8.4. Ces rencontres seront tenues à partir de la signature de l'Entente jusqu'à ce que le dernier projet de logements soit entré en phase d'exploitation et que l'Organisme ait remis sa reddition de compte de réalisation finale à la Société.

9. INFORMATION, TENUE DE REGISTRES ET REDDITION DE COMPTES

- 9.1. L'Organisme tient des comptes et des registres appropriés, précis, exacts et à jour à l'égard des coûts du projet et de l'utilisation de la Subvention selon la forme et le contenu exigés par la Société.
- 9.2. L'Organisme conserve les originaux des documents liés à la Subvention, dont les contrats, les pièces justificatives, les factures, les preuves de paiement, les registres, pour une période d'au moins six (6) ans en plus de l'année en cours suivant la date de parachèvement du dernier projet de logements. Si l'Organisme n'a pas la garde directe de ces documents, il s'assure auprès de celui qui détient ceux-ci qu'ils sont conservés suivant la présente clause et que la Société peut y avoir accès conformément à la clause 7.3.
- 9.3. La Société peut poser des questions à l'Organisme sur l'utilisation de la Subvention et l'Organisme s'engage à y répondre promptement et à fournir à la Société les informations demandées par cette dernière. Si la Société n'est pas satisfaite des réponses et des informations fournies, elle peut faire vérifier l'utilisation que fait l'Organisme de la Subvention. L'Organisme permet alors, sur préavis raisonnable, aux représentants du gouvernement du Québec, dans le cadre des fonctions qu'il exerce ou des mandats qui lui sont confiés, comme il le juge utile aux fins de vérification et de suivi, d'examiner les documents conservés par l'Organisme suivant la présente section, aux heures d'affaires de l'Organisme et dans ses locaux.
- 9.4. L'Organisme communique à la Société ou aux représentants du gouvernement du Québec, dans le cadre des fonctions qu'il exerce ou des mandats qui lui sont confiés, tout document ou tout renseignement pertinent relatif à l'application de l'Entente qui lui est demandé.
- 9.5. La Société ou une tierce partie représentante peut effectuer, après en avoir convenu avec l'Organisme, dans un délai minimum de soixante-douze (72) heures, des visites sur place afin de s'assurer du respect des modalités et des conditions prévues à l'Entente.
- 9.6. L'Organisme informe la Société sans délai s'il est visé à quelque titre que ce soit, par toute procédure judiciaire ainsi que par une mise en demeure, qui pourrait nuire à la réalisation du projet.
- 9.7. Lorsqu'applicable, l'Organisme transmet à la Société avant le 30 avril de chaque année, les informations relatives à l'avancement des travaux au 31 mars précédent ainsi que les renseignements relatifs à l'intérêt généré par la Subvention du 1^{er} avril au 31 mars de l'année financière antérieure.

SECTION III : EXPLOITATION DES PROJETS

10. SÉLECTION DE LA CLIENTÈLE ADMISSIBLE

- 10.1. L'Organisme s'engage à offrir en location les logements du projet à des personnes à revenus faibles ou modestes, sous réserve du deuxième alinéa de la clause 17.1.
- 10.2. Les ménages occupant les logements doivent satisfaire aux conditions suivantes :
 - 10.2.1. occuper le logement à titre de résidence principale, au sens du Code civil du Québec;
 - 10.2.2. 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;

10.2.3. aux fins de l'application du dernier 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* (RLRQ, chapitre I-3), 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, 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 :

10.2.3.1. 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);

10.2.3.2. 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.

11. ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET CONDITIONS DE LOCATION

Pour attribuer les logements, l'Organisme devra :

11.1. Communiquer avec l'Office d'habitation responsable du territoire où sera réalisé le projet pour obtenir une liste de requérants demandant à avoir accès à un logement abordable ou à un logement abordable intermédiaire, dans le but de louer les logements réalisés dans le cadre de l'Entente. L'Organisme devra s'assurer, avec l'Office d'habitation, que les règles relatives à la protection des renseignements personnels soient respectées.

11.2. Si ledit Office d'habitation ne tient pas de liste de requérants demandant à avoir accès à un logement abordable ou à un logement abordable intermédiaire ou si, malgré qu'il ait fait toutes les démarches nécessaires pour louer l'ensemble des logements de son projet auprès des requérants apparaissant sur la ou les listes fournies par l'Office d'habitation, il ne réussit pas à louer tous les logements de son projet, l'Organisme devra :

11.2.1. Publier un avis de disponibilité de logements. Cet avis doit indiquer :

11.2.1.1. le nombre de logements disponibles;

11.2.1.2. les critères d'admissibilité à la location du logement visé;

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

11.2.1.4. les services offerts, le cas échéant;

11.2.1.5. les modalités de présentation d'une demande;

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

11.2.2. L'Organisme doit valider l'admissibilité d'un ménage à la location d'un logement 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'Organisme doit transmettre ce formulaire à la Société ou à un tiers qu'elle aura mandaté.

11.3. L'Organisme s'engage à ce que les loyers mensuels maximums des logements abordables de chacun des projets de logements ne dépassent pas les loyers

maximums permis selon la grille du PHAQ mise à jour annuellement par la Société.

- 11.4. Nonobstant ce qui précède, si le taux d'intérêt du prêt hypothécaire nécessaire à la réalisation du projet est plus élevé que le taux d'intérêt sur trente-cinq (35) ans, estimé par la Société, soit quatre pour cent (4 %), les loyers des logements abordables fixés durant les cinq premières années d'exploitation des projets de logements peuvent être majorés d'un maximum ne dépassant pas la formule suivante :

$$\text{Loyer maximum} \div 106 \times 120$$

- 11.5. Étant entendu que cette majoration ne peut pas avoir pour effet de dépasser un taux de rendement interne de dix pour cent (10 %) pour chacun des projets de logements.
- 11.6. Durant cette période, les loyers des logements abordables ne pourront pas être ajustés tant et aussi longtemps qu'ils n'auront pas atteint le niveau d'abordabilité prévu à la grille du PHAQ. Au terme de cette période, lors de la 6^e année d'exploitation, les loyers devront avoir atteint le niveau d'abordabilité permis, soit les maximums prévus au tableau des loyers maximaux de la grille du PHAQ en vigueur à ce moment.
- 11.7. L'Organisme s'engage à ce que les loyers mensuels des logements abordables intermédiaires soient supérieurs aux loyers maximums reconnus dans le PHAQ, mais inférieurs ou égaux au moindre entre un maximum de cent cinquante pour cent (150 %) des loyers maximaux reconnus par la Société pour le PHAQ ou le loyer basé sur les coûts réels¹.

Le loyer fixé lors de la première année d'exploitation sert de loyer de référence à partir duquel, pour les quatre années suivantes, il peut être indexé annuellement selon les règles applicables en matière de fixation des loyers pourvu que le loyer maximum reconnu par la Société soit respecté. Pour les années subséquentes, le loyer peut être indexé selon les règles applicables en matière de fixation de loyer. Le tableau des loyers abordables intermédiaires maximaux reconnus par la Société est mis à jour annuellement à partir des loyers PHAQ. Il est rendu public par la Société par tous les moyens qu'elle juge appropriés.

- 11.8. L'Organisme doit signer avec chaque ménage locataire d'un projet de logements 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).
- 11.9. La cession du bail est permise suivant les règles applicables du Code civil du Québec et dans la mesure où le ménage cessionnaire répond aux conditions d'admissibilité à la location d'un logement.
- 11.10. La location ou sous-location de type « Airbnb » des logements est interdite.
- 11.11. L'Organisme doit 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 l'Entente.

L'Organisme doit également transmettre au ménage admissible à un logement 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.

¹ Le loyer d'un logement à loyer basé sur les coûts réels est établi de façon à couvrir les coûts de réalisation et les dépenses d'exploitation tout en permettant de rentabiliser le projet sans aide financière du gouvernement du Québec autre qu'une garantie de prêt. Le loyer fixé lors de la première année d'exploitation sert de loyer de référence à partir duquel, pour les quatre années suivantes, il peut être indexé annuellement selon les règles applicables en matière de fixation des loyers. Les logements à loyer basé sur les coûts réels sont sécuritaires, de qualité et de construction durable limitant les impacts environnementaux. Ils ne sont pas des logements haut de gamme conçus avec des matériaux de luxe, des technologies avancées et qui offrent des prestations exclusives (piscine, salle d'entraînement, salle de cinéma, salle de réunion, service de conciergerie, etc.).

12. GESTION DU PROJET

- 12.1. L'Organisme 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.

13. ASSURANCES

- 13.1. En cours d'exploitation, l'Organisme doit détenir et maintenir en vigueur sur chacun de ses immeubles, une protection d'assurance qui devra répondre aux exigences suivantes :
 - 13.1.1. le montant d'assurance sur le bâtiment doit correspondre à cent pour cent (100 %) de la valeur de reconstruction;
 - 13.1.2. la protection d'assurance doit être une formule étendue (assurance tous risques) et l'avenant « valeur à neuf » doit y être ajouté;
 - 13.1.3. une couverture visant à couvrir la perte de revenu de loyers en cas de réclamation doit être prévue;
 - 13.1.4. une couverture couvrant les bris de machines, qui inclut également la perte de revenu de loyers pour ce motif, doit être prévue;
 - 13.1.5. l'assurance responsabilité civile générale doit être d'au moins cinq millions de dollars (5 000 000 \$) par projet de logements;
 - 13.1.6. les protections pour inondations ou refoulement d'égout sont exigées, sous réserve d'une autorisation de la Société à relever l'Organisme de cette obligation lorsque l'assureur n'offre pas cette garantie ou que le prix y afférent est déraisonnable eu égard à chacun des projets de logements. L'autorisation de la Société pourrait être sujette à des conditions, notamment à la constitution d'une réserve raisonnable d'autoassurance;
 - 13.1.7. 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.
- 13.2. 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 d'entente, modifier les exigences relatives aux assurances.
- 13.3. Les assurances doivent être souscrites auprès de compagnies détenant un permis d'assureur au Canada.

14. TENUE DE LIVRES

- 14.1. L'Organisme doit tenir des livres, des registres et des comptes concernant les dépenses et les revenus liés à la gestion de chaque projet de logements, distinctement de ses autres activités, selon les pratiques généralement reconnues. La tenue de livres doit permettre de distinguer les dépenses et revenus imputés au projet de logements de ceux de toute autre partie du bâtiment construit par l'Organisme.

15. CONSERVATION DE DOCUMENTS

- 15.1. L'Organisme 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.
- 15.2. 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.

16. RÉSERVE GÉNÉRALE ET HYPOTHÈQUE MOBILIÈRE

- 16.1. L'Organisme devra dès le début de l'exploitation de chaque projet de logements, et ce pour toute la durée, constituer et maintenir une réserve générale (fonds de réserve immobilière) dans laquelle il devra déposer annuellement un montant

équivalent à trois pour cent (3 %) des revenus de location de chacun des projets de logements abordables. Ces réserves devront servir au maintien en état des projets de logements. L'Organisme s'engage à transmettre annuellement à la Société l'information relative aux revenus de location et au montant des réserves ainsi qu'à respecter toute directive de la Société à ce sujet, incluant toute modification de la somme minimale à verser aux réserves et toute réévaluation de ces dernières.

De plus, ces réserves devront être conservées dans des comptes bancaires spécifiques à l'institution financière de l'Organisme et l'Organisme devra grever ces comptes d'hypothèques mobilières en faveur de la Société. Des conventions de maîtrise des comptes devront également être conclues par les Parties et l'institution financière, si exigé par la Société.

Les intérêts produits sur les sommes accumulées font partie des réserves.

S'il le désire, l'Organisme pourra constituer une seule réserve générale pour l'ensemble des projets de logements réalisés en vertu de l'Entente. Le cas échéant, il devra tenir des comptabilités distinctes permettant de connaître le montant de réserve destiné à chacun des projets de logements.

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.

Advenant le cas où l'Organisme cède un des projets de logements pendant la Durée, la réserve destinée au projet de logements cédé sera également cédée au cessionnaire.

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

- 17.1. L'Organisme ne peut pas louer le projet de logements ou toute partie ou accessoire de celui-ci à d'autres fins que le logement destiné à des ménages constitués de personnes à revenus faibles ou modestes.

Dans le cas où un logement est vacant depuis plus de deux mois et que l'Organisme démontre à la Société qu'il a procédé à toutes les démarches requises pour le louer à un ménage constitué de personnes à revenus faible ou modeste, il pourra, avec l'accord préalable écrit de la Société, le louer à un ménage dont les revenus dépassent les seuils de revenu modeste. Au départ de ce ménage, l'Organisme devra louer le logement à un ménage constitué de personnes à revenus faibles ou modestes.

- 17.2. L'Organisme ne peut pas vendre, céder, hypothéquer ou autrement aliéner un projet de logements 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, en plus de respecter les dispositions législatives applicables à tout immeuble ayant été construit, acquis, restauré ou rénové grâce à une aide gouvernementale en matière d'habitation.

Si une vente, cession ou autre aliénation d'un projet de logements a lieu, l'Organisme remettre à la Société le montant de la Subvention ainsi que la plus-value acquise par la Subvention entre la date de versement de celle-ci et la date de clôture de l'acte d'aliénation. La plus-value sera calculée sur le plus élevé de la juste valeur marchande évaluée par un évaluateur agréé et le prix de disposition du projet de logements aliéné.

La Société peut autoriser la vente, cession ou autre aliénation sans exiger le remboursement de la Subvention et la plus-value acquise par elle comme indiqué

à l'alinéa précédent si l'acquéreur s'engage à respecter les conditions prévues à l'Entente et qu'il s'engage à signer une nouvelle convention de réalisation et d'exploitation.

18. PÉRENNITÉ DES PROJETS DE LOGEMENTS

- 18.1. L'Organisme doit assurer la pérennité de chacun des projets de logements lors de leur exploitation, et ce, pour toute la Durée. Il doit ainsi réaliser les travaux d'entretien et de préservation des immeubles ainsi que les travaux liés à leur maintien afin de les garder en bon état. À ce titre, l'Organisme doit avoir un plan de remplacement des immobilisations et le transmettre à la Société et ce, au plus tard un an après la réalisation d'un bilan de santé des immeubles.
- 18.2. 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.
- 18.3. La typologie des logements ne devra pas être modifiée sans l'accord préalable écrit de la Société.

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

- 19.1. 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.

20. RESPECT DES RÈGLES APPLICABLES AUX PERSONNES FAISANT AFFAIRES AVEC LE GOUVERNEMENT, SES MINISTÈRES ET LES ORGANISMES GOUVERNEMENTAUX

- 20.1. Les travaux requis lors de la réalisation et l'exploitation du projet, le cas échéant, doivent être effectués par un entrepreneur dûment licencié de la Régie du bâtiment du Québec. 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.
- 20.2. Selon les dispositions de la Charte de la langue française (RLRQ, chapitre C-11) qui lui sont applicables, l'Organisme possède une attestation d'inscription auprès de l'Office de la langue française, lui a fourni l'analyse de sa situation linguistique, possède une attestation d'application de programme ou un certificat de francisation, n'a pas refusé l'offre de l'Office de langue française de mettre en place les services d'apprentissage du français fournis par Francisation Québec, ne fait pas défaut de respecter les modalités convenues avec Francisation Québec et son nom ne figure pas sur la liste des entreprises non conformes au processus de francisation.

21. ADHÉSION À UNE FÉDÉRATION

- 21.1. L'Organisme, 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.

22. VÉRIFICATION

- 22.1. La Société se réserve le droit de vérifier en tout temps le respect des obligations assumées par l'Organisme dans le cadre de l'application de l'Entente.
- 22.2. L'Organisme convient d'apporter toute l'assistance, toute la collaboration et toute 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'Organisme qui comportent des renseignements relatifs à l'application de l'Entente et en tirer copie.

23. REDDITION DE COMPTES

- 23.1. En plus des exigences prévues à l'Entente, l'Organisme doit transmettre annuellement à la Société les documents suivants :
- 23.1.1. une attestation faisant état de l'abordabilité des loyers, dans les trois (3) mois suivant la fin de son année financière;
 - 23.1.2. une attestation confirmant que tous les logements desservent une clientèle à revenu faible ou modeste;
 - 23.1.3. toute information requise par la Société quant au montant contenu à sa réserve générale;
 - 23.1.4. une liste des loyers comprenant notamment le revenu des ménages lorsque la loi permet à l'Organisme de requérir cette information des membres du ménage;
 - 23.1.5. 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 Subvention avec l'Organisme.

24. TPS ET TVQ

- 24.1. L'Organisme 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.
- 24.2. L'Organisme doit également se conformer aux exigences de la Société en ce qui concerne la réclamation annuelle des remboursements de taxes.

SECTION IV DISPOSITIONS DIVERSES

25. RESPONSABILITÉ

- 25.1. L'Organisme s'engage à assumer seul toute responsabilité légale à l'égard des tiers et à assumer seule la responsabilité de toute action, réclamation ou demande que peut occasionner l'exécution de l'objet de l'Entente et à tenir indemne et à prendre fait et cause pour la Société, ses mandataires, ses représentants, advenant toute réclamation pouvant découler de la réalisation de l'objet de l'Entente.
- L'Organisme sera responsable de tout dommage causé par lui-même, ses employés, agents, représentants ou sous-traitants dans le cours ou à l'occasion de l'exécution de l'objet de l'Entente, y compris le dommage résultant d'un manquement à un engagement pris en vertu de l'Entente.
- L'Organisme s'engage à indemniser, à protéger et à prendre fait et cause pour la Société, ses mandataires et ses représentants contre tous recours, réclamations, toutes demandes, poursuites, et autres procédures, prises par toute personne en raison de dommages ainsi causés.
- 25.2. L'Organisme s'engage à informer la Société dans les meilleurs délais, de toute poursuite judiciaire relative à l'objet de l'Entente contre l'Organisme ou l'un de ses administrateurs.
- 25.3. L'Organisme dégage la Société, ses mandataires, ses administrateurs, officiers, employés, étudiants, stagiaires de toute responsabilité pour l'utilisation, l'application ou l'interprétation que la Société et ses mandataires font ou autorisent, des rapports produits en exécution de l'Entente.
- 25.4. L'Entente ne peut être interprétée comme habilitant l'Organisme à agir à titre de mandataire de la Société ou du gouvernement du Québec, ou à conclure quelque contrat que ce soit en son nom. Les Parties conviennent expressément que l'Entente ne constitue pas un contrat de société au sens du Code civil du Québec

et que la Société et l'Organisme, ne doivent pas être considérés comme des associés, des mandataires ou des représentants l'un de l'autre.

26. ÉTHIQUE ET CONFLIT D'INTÉRÊTS

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

27. CESSION

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

28. COMMUNICATIONS EXTERNES

- 28.1. Toutes les communications relatives à cette Entente mentionnent la Subvention du gouvernement du Québec ainsi que les engagements de l'Organisme devront se faire conformément à l'Annexe D « Protocole de communication ».

29. MODIFICATION

- 29.1. Toute modification de l'Entente doit être faite par écrit et signée par chacune des parties.

30. DÉFAUT

- 30.1. L'Organisme est en défaut lorsqu'il ne respecte pas l'un ou l'autre des engagements qui lui incombent en vertu de l'Entente, lorsqu'il est en défaut envers un autre de ses créanciers, lorsqu'il ne respecte pas les lois et les règlements applicables au Québec relativement à l'Entente ou lorsqu'il fait une fausse déclaration ou qu'il transmet des informations inexactes à la Société dans le cadre de l'Entente.
- 30.2. En cas de défaut de l'Organisme de respecter ses obligations prévues à l'Entente, la Société peut se prévaloir, séparément ou cumulativement, des recours suivants :
 - 30.2.1. exiger que l'Organisme remédie au défaut dans un délai raisonnable;
 - 30.2.2. en cours de réalisation, exiger le remboursement de toutes portions de la Subvention engagées, mais non utilisées dans la réalisation du projet de logements auquel le défaut se rapporte et des intérêts perçus par l'Organisme sur une telle Subvention;
 - 30.2.3. en cours de réalisation, résilier l'Entente, étant ainsi libérée de tout versement qu'elle n'a pas effectué. Tout versement effectué par la Société et pour lequel aucun engagement n'a été pris par l'Organisme ainsi que tout versement pour lequel un engagement lié au défaut a été pris par l'Organisme deviennent alors exigibles et remboursables en entier;
 - 30.2.4. exercer tous recours personnels ou hypothécaires;
 - 30.2.5. prendre toute autre mesure appropriée dans les circonstances.

- 30.3. Sous réserve d'un cas de force majeure, sans restreindre la portée du paragraphe 30.2, en cas d'abandon d'un chantier pour une période continue de plus de trente (30) jours consécutifs, l'Organisme devra :
- 30.3.1. rembourser à la Société toutes portions de la Subvention non utilisées dans la réalisation du projet de logements abandonné, incluant les intérêts perçus sur les portions de la Subvention engagées;
- 30.3.2. céder sans contrepartie à la Société le projet de logements dans l'état où il se trouve incluant les plans et devis, si elle l'exige;
- 30.4. Le non-respect des obligations de l'Organisme en cours d'exploitation entraînera l'obligation pour l'Organisme de rembourser à la Société le plus élevé de la totalité de la Subvention relative au projet de logements faisant l'objet du défaut auquel montant devra s'ajouter la plus-value attribuable à la Subvention, du prix de vente multiplié par le pourcentage de la contribution de la Société sur le projet de logements auquel le défaut se rapporte et de la juste valeur marchande multipliée par le pourcentage de la contribution de la Société sur le projet de logements auquel le défaut se rapporte.
- 30.5. Lorsque la Société constate un défaut, elle avise l'Organisme par écrit du ou des recours qu'elle entend utiliser et lui donne un délai d'au moins trente (30) jours pour remédier au défaut et, le cas échéant, se conformer à sa demande. L'avis de la Société prend effet à la date de sa réception par l'Organisme et vaut une mise en demeure.
- 30.6. Le fait que la Société n'exerce pas ses recours en cas de défaut par l'Organisme ne saurait être interprété comme une renonciation à ceux-ci.
- 30.7. Chaque dette de l'Organisme est distincte. Le fait pour l'Organisme d'être en défaut dans le cadre de la réalisation ou de l'exploitation d'un projet de logements ne constituera pas un défaut de l'Organisme pour les autres projets de logements réalisés aux termes de l'Entente. Toute prise en paiement d'un projet de logements n'éteindra que la dette relative au projet de logements visé par le défaut, toute autre dette relative à un des autres projets de logements ne sera aucunement éteinte par telle prise en paiement.

31. RÈGLEMENT À L'AMIABLE DES DIFFÉRENDS

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

32. INTÉRÊTS EXIGIBLES

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

33. NON-DIVULGATION ET CONFIDENTIALITÉ

- 33.1. Chaque partie est responsable d'assurer la confidentialité des renseignements qu'elle détient, à l'exception des éléments relatifs au projet déjà connus du public et ce, conformément aux dispositions législatives qui s'appliquent à elle, sous réserve du paragraphe suivant.
- 33.2. Les Parties consentent à ce que les renseignements concernant les projets relatifs à l'Entente et qui sont nécessaires à la réalisation desdits projets puissent être communiqués à toute autorité gouvernementale pouvant avoir à intervenir dans la réalisation des projets de logements. L'Organisme sera également autorisé à divulguer les renseignements concernant les projets relatifs à l'Entente aux membres de son conseil d'administration ainsi qu'à ses professionnels tenus

à des obligations déontologiques de confidentialité, ainsi qu'à tout cessionnaire des droits et obligations de l'Organisme préalablement autorisé par la Société.

34. ÉLECTION DE DOMICILE

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

35. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 35.1. Cette Entente constitue l'entente intégrale entre les Parties quant à son objet.
- 35.2. Chaque disposition de cette Entente est divisible et une déclaration par un tribunal compétent qu'une disposition ou une partie de celle-ci est nulle ou non exécutoire n'aura pas d'effet sur la validité ou le caractère exécutoire de toute autre disposition de cette Entente.
- 35.3. L'Entente est régie et interprétée selon les lois en vigueur au Québec.

36. DISPONIBILITÉ DES CRÉDITS

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

37. REPRÉSENTANTS DES PARTIES

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

Pour la **Société** :

En cours de réalisation :

Catherine Vernaudon
Direction de la réalisation des projets d'habitation
Édifice Marie-Guyart
1054, rue Louis-Alexandre-Taschereau
Aile Jacques-Parizeau, 3^e étage
Québec (Québec) G1R 5E7
Télécopieur : 418 643-4059
catherine.vernaudon@shq.gouv.qc.ca
Copie à : drph-depot@shq.gouv.qc.ca

En cours d'exploitation :

Ève Chevalier
Direction de l'habitation sociale – Est et Nord du Québec
Édifice Marie-Guyart
1054, rue Louis-Alexandre-Taschereau
Aile Jacques-Parizeau, 3^e étage
Québec (Québec) G1R 5E7
Télécopieur : 418 643-4059
eve.chevalier@shq.gouv.qc.ca
Copie à : drph-depot@shq.gouv.qc.ca

Pour l'**Organisme** :

Monsieur Philippe Dufort,
Président,
445, 4^e Rang E,
Métis-sur-Mer (Québec) G0J 1S0,
dufort@sdest.org

- 37.2. Tout changement à la clause 37.1 doit faire l'objet d'un avis écrit à l'autre Partie.

38. DURÉE DE L'ENTENTE

- 38.1. L'Entente débute à la date à laquelle toutes les Parties y auront apposé leur signature et se termine trente-cinq (35) ans après le début de l'occupation (au moins quatre-vingts pour cent (80 %) des logements loués) du dernier projet de logements (la « Durée »).
- 38.2. Les clauses de l'Entente qui créent des obligations qui, par leur nature, vont au-delà de sa fin, quelle qu'en soit la cause, lui survivent jusqu'à ce que ces obligations soient accomplies.

SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC

Signé à Québec

Par : Jean Martel, ing.
Président-directeur général

SOCIÉTÉ DU PATRIMOINE DE L'EST,

Signé à Métis-sur-Mer

Par : Philippe Dufort, Président

ANNEXE A

Données sur les projets de logements et leur modèle de financement

1. Le projet Carleton-sur-Mer comprendra 48 logements.

Typologie des logements	Nombre de logements abordables	Nombre de logements abordables intermédiaires	Nombre total de logements
3½	12	0	12
4½	8	16	24
5½	0	12	12
Total	20	28	48

Le montage financier est le suivant :

Prêt de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (APH-Select)	7 766 283 \$
Prêt patient de 10 ans de Maisons Canada	1 338 874 \$
Subvention de la Société	1 472 272 \$
Subvention de la Municipalité pour la réalisation	93 563 \$
Subvention de Maisons Canada	4 416 817 \$
Coût total de réalisation	15 087 810 \$

Le terrain vacant est constitué d'un lot à lotir de la circonscription foncière de Bonaventure 2, cadastre du Québec. *Dès que le numéro de lot est déterminé ou porté à sa connaissance, l'Organisme doit en aviser la Société par écrit et lui transmettre les renseignements pertinents s'y rapportant.

2. Le projet Grande-Rivière comprendra 24 logements.

Typologie des logements	Nombre de logements abordables	Nombre de logements abordables intermédiaires	Nombre total de logements
3½	6	0	6
4½	0	12	12
5½	0	6	6
Total	6	18	24

Le montage financier est le suivant :

Prêt de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (APH-Select)	4 247 973 \$
Prêt patient de 10 ans de Maisons Canada	732 333 \$
Subvention de la Société	586 472 \$
Subvention de la Municipalité pour la réalisation	118 653 \$
Subvention de Maisons Canada	1 759 416 \$
Coût total de réalisation	7 444 847 \$

Le terrain vacant est constitué des lots n° 6 658 210, 6 658 211, 6 658 212 et 6 658 213, circonscription foncière de Gaspé, cadastre du Québec. *

3. Le projet La Rédemption comprendra 6 logements.

Typologie des logements	Nombre de logements abordables	Nombre de logements abordables intermédiaires	Nombre total de logements
3½	0	0	0
4½	6	0	6
5½	0	0	0
Total	6	0	6

Le montage financier est le suivant :

Prêt de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (APH-Select)	630 587 \$
Prêt patient de 10 ans de Maisons Canada	108 711 \$
Subvention de la Société	265 836 \$
Subvention de la Municipalité pour la réalisation	76 953 \$
Subvention de Maisons Canada	797 509 \$
Coût total de réalisation	1 879 596 \$

Le terrain vacant est constitué du lot n° 5 304 001, circonscription foncière de Matapédia, cadastre du Québec. *

4. Le projet **Les Méchins** comprendra 24 logements.

Typologie des logements	Nombre de logements abordables	Nombre de logements abordables intermédiaires	Nombre total de logements
3½	8	0	8
4½	8	4	12
5½	0	4	4
Total	16	8	24

Le montage financier est le suivant :

Prêt de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (APH-Select)	3 156 908 \$
Prêt patient de 10 ans de Maisons Canada	544 238 \$
Subvention de la Société	915 091 \$
Subvention de la Municipalité pour la réalisation	41 000 \$
Subvention de Maisons Canada	2 745 274 \$
Coût total de réalisation	7 402 512 \$

Le terrain vacant est constitué des lots n° 6 200 976 et 6 200 977, circonscription foncière de Matane, cadastre du Québec. *

5. Le projet **Matane** comprendra 36 logements.

Typologie des logements	Nombre de logements abordables	Nombre de logements abordables intermédiaires	Nombre total de logements
3½	12	0	12
4½	8	16	24
5½	0	0	0
Total	20	16	36

Le montage financier est le suivant :

Prêt de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (APH-Select)	5 171 947 \$
Prêt patient de 10 ans de Maisons Canada	891 622 \$
Subvention de la Société	1 054 711 \$
Subvention de la Municipalité pour la réalisation	373 100 \$
Subvention de Maisons Canada	3 164 134 \$
Coût total de réalisation	10 655 515 \$

Le terrain vacant est constitué du lot n° 4 176 685, circonscription foncière de Matane, cadastre du Québec. *

6. Le projet **Murdochville** comprendra 24 logements.

Typologie des logements	Nombre de logements abordables	Nombre de logements abordables intermédiaires	Nombre total de logements
3½	6	0	6
4½	0	12	12
5½	0	6	6
Total	6	18	24

Le montage financier est le suivant :

Prêt de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (APH-Select)	4 344 682 \$
Prêt patient de 10 ans de Maisons Canada	749 005 \$
Subvention de la Société	572 332 \$
Subvention de la Municipalité pour la réalisation	99 000 \$
Subvention de Maisons Canada	1 716 997 \$
Coût total de réalisation	7 482 015 \$

Le terrain vacant est constitué du lot n° 5 856 939, circonscription foncière de Sainte-Anne-des-Monts, cadastre du Québec. *

7. Le projet **New Carlisle** comprendra 12 logements.

Typologie des logements	Nombre de logements abordables	Nombre de logements abordables intermédiaires	Nombre total de logements
3½	6	0	6
4½	0	6	6
5½	0	0	0
Total	6	6	12

Le montage financier est le suivant :

Prêt de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (APH-Select)	1 509 662 \$
Prêt patient de 10 ans de Maisons Canada	260 259 \$
Subvention de la Société	393 481 \$
Subvention de la Municipalité pour la réalisation	94 953 \$
Subvention de Maisons Canada	1 180 444 \$
Coût total de réalisation	3 438 800 \$

Le terrain vacant est constitué du lot n° 4 933 672, circonscription foncière de Bonaventure 1, cadastre du Québec. *

8. Le projet **Paspébiac** comprendra 24 logements.

Typologie des logements	Nombre de logements abordables	Nombre de logements abordables intermédiaires	Nombre total de logements
3½	6	0	6
4½	8	4	12
5½	0	6	6
Total	14	10	24

Le montage financier est le suivant :

Prêt de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (APH-Select)	3 416 256 \$
Prêt patient de 10 ans de Maisons Canada	588 948 \$
Subvention de la Société	825 072 \$
Subvention de la Municipalité pour la réalisation	95 753 \$
Subvention de Maisons Canada	2 475 216 \$
Coût total de réalisation	7 401 245 \$

Le terrain vacant est constitué du lot n° 5 234 895, circonscription foncière de Bonaventure 1, cadastre du Québec. *

9. Le projet **Pointe-à-la-Croix** comprendra 56 logements.

Typologie des logements	Nombre de logements abordables	Nombre de logements abordables intermédiaires	Nombre total de logements
3½	20	0	20
4½	8	20	28
5½	0	8	8
Total	28	28	56

Le montage financier est le suivant :

Prêt de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (APH-Select)	10 117 242 \$
Prêt patient de 10 ans de Maisons Canada	1 744 170 \$
Subvention de la Société	1 535 874 \$
Subvention de la Municipalité pour la réalisation	96 153 \$
Subvention de Maisons Canada	4 607 623 \$
Coût total de réalisation	18 101 062 \$

Le terrain vacant est constitué du lot n° 6 496 048, circonscription foncière de Bonaventure 2, cadastre du Québec. *

10. Le projet **Rimouski** comprendra 32 logements.

Typologie des logements	Nombre de logements abordables	Nombre de logements abordables intermédiaires	Nombre total de logements
3½	8	0	8
4½	8	8	16
5½	0	8	8
Total	16	16	32

Le montage financier est le suivant :

Prêt de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (APH-Select)	5 806 469 \$
Prêt patient de 10 ans de Maisons Canada	1 001 011 \$
Subvention de la Société	889 692 \$
Subvention de la Municipalité pour la réalisation	260 000 \$
Subvention de Maisons Canada	2 669 075 \$
Coût total de réalisation	10 626 246 \$

Le terrain vacant est constitué du lot n° 2 896 802, circonscription foncière de Rimouski, cadastre du Québec. *

11. Le projet **Sainte-Anne-des-Monts** comprendra 24 logements.

Typologie des logements	Nombre de logements abordables	Nombre de logements abordables intermédiaires	Nombre total de logements
3½	8	0	8
4½	0	12	12
5½	0	4	4
Total	8	16	24

Le montage financier est le suivant :

Prêt de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (APH-Select)	3 683 500 \$
Prêt patient de 10 ans de Maisons Canada	635 020 \$
Subvention de la Société	754 547 \$
Subvention de la Municipalité pour la réalisation	141 353 \$
Subvention de Maisons Canada	2 263 642 \$
Coût total de réalisation	7 478 063 \$

Le terrain vacant est constitué des lots n° 6 586 047 et 6 586 048, circonscription foncière de Sainte-Anne-des-Monts, cadastre du Québec. *

12. Le projet **Saint-Maxime-du-Mont-Louis** comprendra 12 logements.

Typologie des logements	Nombre de logements abordables	Nombre de logements abordables intermédiaires	Nombre total de logements
3½	6	0	6
4½	0	6	6
5½	0	0	0
Total	6	6	12

Le montage financier est le suivant :

Prêt de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (APH-Select)	1 626 255 \$
Prêt patient de 10 ans de Maisons Canada	280 360 \$
Subvention de la Société	361 461 \$
Subvention de la Municipalité pour la réalisation	120 853 \$
Subvention de Maisons Canada	1 084 383 \$
Coût total de réalisation	3 473 311 \$

Le terrain vacant est constitué du lot n° 5 857 370, circonscription foncière de Sainte-Anne-des-Monts, cadastre du Québec. *

13. Le projet **Saint-Pascal** comprendra 12 logements.

Typologie des logements	Nombre de logements abordables	Nombre de logements abordables intermédiaires	Nombre total de logements
3½	6	0	6
4½	0	6	6
5½	0	0	0
Total	6	6	12

Le montage financier est le suivant :

Prêt de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (APH-Select)	1 586 061 \$
Prêt patient de 10 ans de Maisons Canada	273 430 \$
Subvention de la Société	372 876 \$
Subvention de la Municipalité pour la réalisation	149 953 \$
Subvention de Maisons Canada	1 118 629 \$
Coût total de réalisation	3 500 949 \$

Le terrain vacant est constitué des lots n° 6 445 416 et 6 445 405, circonscription foncière de Kamouraska, cadastre du Québec. *

14. Le projet **Baie-Comeau** comprendra 48 logements.

Typologie des logements	Nombre de logements abordables	Nombre de logements abordables intermédiaires	Nombre total de logements
3½	12	0	12
4½	12	12	24
5½	0	12	12
Total	24	24	48

Le montage financier est le suivant :

Prêt de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (APH-Select)	9 242 528 \$
Prêt patient de 10 ans de Maisons Canada	1 593 373 \$
Subvention de la Société	1 081 294 \$
Subvention de la Municipalité pour la réalisation	0 \$
Subvention de Maisons Canada	3 243 883 \$
Coût total de réalisation	15 161 078 \$

Le terrain vacant est constitué du lot n° 3 121 265, circonscription foncière de Saguenay, cadastre du Québec. *

15. Le projet **Tadoussac** comprendra 24 logements.

Typologie des logements	Nombre de logements abordables	Nombre de logements abordables intermédiaires	Nombre total de logements
3½	6	0	6
4½	6	6	12
5½	0	6	6
Total	12	12	24

Le montage financier est le suivant :

Prêt de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (APH-Select)	3 751 588 \$
Prêt patient de 10 ans de Maisons Canada	646 758 \$
Subvention de la Société	734 175 \$
Subvention de la Municipalité pour la réalisation	441 153 \$
Subvention de Maisons Canada	2 202 525 \$
Coût total de réalisation	7 776 198 \$

Le terrain vacant est constitué du lot n° 5 174 504, circonscription foncière de Saguenay, cadastre du Québec. *

16. Le projet **L’Ange-Gardien** comprendra 48 logements.

Typologie des logements	Nombre de logements abordables	Nombre de logements abordables intermédiaires	Nombre total de logements
3½	12	0	12
4½	10	14	24
5½	0	12	12
Total	22	26	48

Le montage financier est le suivant :

Prêt de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (APH-Select)	7 833 551 \$
Prêt patient de 10 ans de Maisons Canada	1 350 471 \$
Subvention de la Société	1 364 338 \$
Subvention de la Municipalité pour la réalisation	441 153 \$
Subvention de Maisons Canada	4 093 015 \$
Coût total de réalisation	15 082 528 \$

Le terrain vacant est constitué du lot n° 3 301 241, circonscription foncière de Montmorency, cadastre du Québec. *

17. Le projet **La Pêche** comprendra 24 logements.

Typologie des logements	Nombre de logements abordables	Nombre de logements abordables intermédiaires	Nombre total de logements
3½	6	0	6
4½	12	0	12
5½	6	0	6
Total	24	0	24

Le montage financier est le suivant :

Prêt de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (APH-Select)	4 828 279 \$
Prêt patient de 10 ans de Maisons Canada	832 375 \$
Subvention de la Société	428 933 \$
Subvention de la Municipalité pour la réalisation	441 153 \$
Subvention de Maisons Canada	1 286 799 \$
Coût total de réalisation	7 817 539 \$

Le terrain vacant est constitué du lot n° 3 398 008, circonscription foncière de Pontiac, cadastre du Québec. *

***Les lots indiqués dans la présente annexe peuvent faire l’objet d’opérations cadastrales en cours de réalisation.**

ANNEXE B

Processus de versement de la Subvention

1. Documents à fournir avant le 1^{er} versement de la Subvention pour chacun des projets de logements :

- 1.1. L'Organisme devra, à ses frais, avoir remis les documents suivants à la Société ou à toute personne mandatée par elle, lesquels devront être à la satisfaction de cette dernière, soit :
- a) une copie certifiée conforme de ses documents constitutifs et de tous les amendements subséquents, le cas échéant, ainsi que de tout règlement, résolution ou autre document autorisant les acquisitions, emprunts et sûretés prévus pour la réalisation du projet et désignant le ou les signataires autorisés à signer les documents requis pour donner effet à l'Entente;
 - b) une preuve de l'obtention de tous les financements nécessaires à la réalisation du projet;
 - c) une attestation de l'architecte confirmant que les plans du bâtiment respectent les normes de construction pour un immeuble devant accueillir la clientèle prévue par le projet et certifiant que le bâtiment respecte les exigences techniques et fonctionnelle de l'Annexe C;
 - d) une copie du contrat de construction. Le document devra préciser les coûts détaillés, avec le constructeur ou les sous-traitants pour le projet;
 - e) Pour tous les projets dont l'Organisme sera propriétaire au moment du premier versement :
 - i) la preuve de la publication du titre de propriété de l'Organisme;
 - ii) la preuve de la publication de l'hypothèque immobilière en faveur de la Société;
 - iii) une copie du permis de construction;
 - iv) une confirmation que les taxes foncières du projet sont payées en totalité à ce jour;
 - v) une preuve d'assurance, conforme aux exigences mentionnées à l'Entente et dans les contrats de sûretés
 - vi) un certificat d'implantation de date récente du projet, confirmant que l'immeuble est conforme et que le bâtiment à construire sera conforme au règlement de zonage et qu'aucun empiètement, servitude, sauf celles pour l'utilité de l'immeuble, ou droit adverse à ceux des créanciers devant financer le projet et qui ont été acceptés par la Société;
 - vii) un rapport d'expert confirmant que le terrain sur lequel doit être construit le projet est exempt de contaminant;
 - viii) un rapport géotechnique confirmant notamment la capacité portante du sol pour l'érection du projet;
 - f) une opinion juridique des conseillers externes de l'Organisme sur le statut corporatif de celui-ci et sa capacité d'emprunter, sur la validité des sûretés, leur rang, la capacité de l'Organisme à les consentir, leur caractère exécutoire et tout autre sujet que la Société pourra requérir;
 - g) obtention des états financiers internes récents (moins de 90 jours) pour les années financières complétées;
 - h) tout autre document, dûment signé s'il y a lieu, pouvant être jugé nécessaire ou utile par la Société ou ses conseillers juridiques afin de donner plein effet à l'Entente.

2. Documents à fournir pour le 2^e versement pour chacun des projets de logements :

- 2.1. Avant le 2^e versement, l'Organisme devra remettre à la Société, à sa satisfaction, pour chaque projet concerné :
- a) une autodéclaration démontrant l'indépendance de son conseil d'administration à l'égard de l'entrepreneur réalisant le projet de logements, à la demande de la Société;
 - b) un certificat de parachèvement des travaux;
 - c) l'attestation du certificateur de paiements confirmant à la Société le respect de tous les termes et conditions de l'entente, notamment que la construction est réalisée conformément aux plans et devis et aux contrats approuvés par la Société et que tous les fonds déboursés précédemment ont été utilisés pour payer tous les coûts de construction du projet;

- d) Déclaration signée par le représentant autorisé de l'entrepreneur général confirmant que :
 - i) tous les sous-traitants et fournisseurs ont été payés en totalité.
 - ii) Les travaux réalisés sont conformes aux plans et devis approuvés et validés par l'architecte du projet;
- e) une confirmation écrite du conseiller juridique de l'Organisme attestant qu'aucune hypothèque légale de la construction ni inscription adverse n'est publiée contre chacun des projets et que les taxes foncières sont entièrement acquittées à échéance;
- f) une police d'assurance de dommages (feu, vol, vandalisme) et autres risques incluant perte de revenus de loyers découlant d'un sinistre, bris d'équipements pour laquelle la Société devra être nommée à titre de bénéficiaire et créancier hypothécaire pour chacun des projets;
- g) un certificat de localisation représentant l'état des lieux après les travaux pour chacun des projets;
- h) l'avis de disponibilité des logements à la location;
- i) un état audité des coûts définitifs au plus tard 6 mois après la date où seront connus définitivement les montants nets de TPS et de TVQ;
- j) une copie des plans et devis représentant les constructions terminées.

3. Dispositions générales relatives aux versements :

- 3.1. La Société versera la subvention dans le compte en fidéicommis du notaire de l'Organisme pour que celui-ci puisse effectuer les versements à la demande de la Société.
- 3.2. Si, de l'avis de la Société, l'Organisme ne remplit pas les engagements contenus à l'Entente, la Société pourra, en son lieu et place et sous réserve de ses autres droits et recours, conclure les contrats et ententes qu'elle jugera opportuns et effectuer périodiquement des paiements aux manufacturiers, entrepreneurs, fournisseurs de matériaux et autres personnes intéressées. La Société pourra déduire les sommes ainsi payées de tout versement de la Subvention et/ou du Prêt ou exiger le remboursement immédiat de ces sommes, avec intérêts sur celles-ci au taux applicable à une créance de l'État exigible en vertu de l'article 28 de la Loi sur l'administration fiscale (RLRQ, chapitre A-6.002), et ce, au taux en vigueur à la date de son exigibilité, à compter de la date de leur versement.
- 3.3. L'Organisme devra obtenir et fournir à la Société, sur demande, selon les modalités requises par cette dernière, une cession de rang de la part de toute personne habilitée à faire valoir ou à inscrire une hypothèque légale de la construction sur l'Immeuble.
- 3.4. La Société n'est nullement tenue de verser la totalité ou une partie de la Subvention si une hypothèque est inscrite sur les biens de l'Organisme, s'il se produit un changement important défavorable compromettant la situation financière de l'Organisme ou s'il survient un cas de manquement qui persiste.
- 3.5. La Subvention étant versé au moyen de versements successifs, l'Organisme autorise la Société à déduire, de tout versement de la Subvention, tout montant dû à la Société, le cas échéant.
- 3.6. Si l'Organisme est en défaut à l'égard de quelque obligation prévue à l'Entente, envers tout autre prêteur impliqué dans le projet de construction ainsi qu'envers tout autre créancier et qu'à ce moment, la Société n'a pas encore déboursé toute la Subvention, la Société pourra alors, à son entière discrétion et sans avis préalable, retarder temporairement ou cesser définitivement de verser ou d'autoriser le déboursement de toute somme additionnelle à l'Organisme, sous réserve de ses autres droits et recours.
- 3.7. Si un changement significatif survient dans la situation de l'Organisme à compter de la signature de l'Entente et que la Société juge que tel changement est de nature à faire augmenter son risque, elle pourra, à sa seule discrétion, refuser de procéder au versement des sommes non encore versées, et exiger le remboursement de tout montant déjà versé.

ANNEXE C

Exigences minimales relatives à la construction des logements

Loi et codes applicables

Le demandeur doit s'assurer que son projet de construction est conforme à la *Loi sur le bâtiment* (RLRQ, chapitre B-1.1) et à l'édition la plus récente des codes de construction, incluant la partie 10 du Code de construction du Québec pour les rénovations, et le Code de sécurité applicable au Québec, même si certaines habitations n'y sont pas assujetties par des réglementations municipales.

Entrepreneur licencié

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

Architectes et ingénieurs

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

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

Exigences techniques

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

Les constructions neuves doivent avoir un accès et un parcours sans obstacle à l'étage d'entrée du bâtiment.

Programme d'efficacité énergétique

Tous les projets de constructions neuves doivent viser à rencontrer les exigences du programme Novoclimat, sans nécessairement obtenir la certification Novoclimat (ou autre programme d'efficacité énergétique en vigueur) selon le volet concerné (Petit bâtiment multilogement ou Grand bâtiment multilogement). Si un bâtiment n'est pas admissible au programme Novoclimat ou s'il n'y a pas d'entrepreneurs certifiés Novoclimat dans la région où il sera construit : la performance énergétique prévue (consommation et coûts) du bâtiment doit être supérieure d'au moins 10 % à celle d'un bâtiment identique qui respecterait les exigences minimales applicables du Code de construction du Québec (chapitre I ou I.1, selon la taille du bâtiment proposé). L'organisme doit fournir un rapport de simulation énergétique produit durant la phase de conception des plans et devis qui démontre la performance énergétique prévue du bâtiment et l'atteinte minimale de la cible de 10 %.

Source d'énergie renouvelable

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

Exigences fonctionnelles

Respecter les exigences fonctionnelles des immeubles et des logements :

- Les logements situés dans les projets de construction neuve peuvent être en demi-sous-sol si le plancher du demi-sous-sol est à moins de 1,5 m sous le niveau moyen du sol;
- La superficie vitrée nette d'une fenêtre ou d'une porte-fenêtre doit être d'au moins 10 % de la superficie nette de l'espace combiné de l'aire de séjour, de repas, de cuisine et des chambres;
- Les cuisines des logements doivent être conçues pour recevoir des équipements de type résidentiel dans les dimensions les plus courantes;

- Un espace doit être prévu pour l'installation d'une laveuse et d'une sècheuse dans les logements dont l'occupation est permanente et comportant deux chambres à coucher ou plus. Les raccords de plomberie ainsi qu'une prise de courant sur un circuit électrique doivent être installés et prêts pour le branchement. Un ou plusieurs locaux de buanderie communautaire doivent être aménagés pour les logements qui ne disposent pas de l'espace pour un ensemble laveuse sècheuse. Prévoir un ratio de 15 logements par paire d'équipements de lavage et séchage. Les buanderies doivent être accessibles de l'intérieur dans des endroits sécuritaires, de préférence munies d'une fenêtre sur l'extérieur et attenantes à d'autres locaux communautaires;
- Tous les studios et les logements doivent préférablement avoir un balcon privé ou une terrasse privée accessible à partir de la cuisine, de l'aire de séjour ou de l'aire de repas. Lorsque des balcons individuels ne peuvent être construits, pour des considérations architecturales, de réglementation ou autre, il faut offrir un balcon français, un oriel (fenêtre en baie) ou des espaces extérieurs communautaires à l'usage exclusif des locataires;
- Un contrôle d'accès (interphone, carte d'accès ou autre) doit être installé dans les immeubles avec corridor commun ainsi qu'un système de sonnettes aux portes des logements lorsqu'il n'y a aucun espace commun. Le contrôle d'accès doit être installé de manière à dégager les portes d'accès pour une personne en fauteuil roulant. Le centre de l'appareil du système d'interphone ou de sonnettes doit être placé à une hauteur maximale de 1 200 mm;
- Dans les bâtiments avec services, les espaces communautaires doivent idéalement être situés au rez-de-chaussée. Les emplacements en sous-sol ne sont pas acceptables;
- Dans un bâtiment avec services, une toilette communautaire universelle doit être installée à proximité des espaces communautaires;
- Chaque logement doit avoir un vestiaire et une lingerie et disposer d'un deuxième vestiaire ou d'un espace de rangement dans l'immeuble. Pour les logements où l'espace de rangement fourni est significativement supérieur aux exigences de la Société, il ne sera pas nécessaire de fournir un deuxième espace de rangement dans l'immeuble.

Gestion de l'eau

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

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

Autres exigences

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

- Les revêtements de toiture doivent avoir une vie utile d'au moins 30 ans et une garantie écrite pour matériaux et main-d'œuvre de 10 ans au minimum. L'Organisme prévoira l'établissement d'une réserve de capital adéquate pour le remplacement de la toiture à partir de la vingtième année ou lorsque la toiture aura atteint la fin de sa vie utile, selon l'éventualité la plus éloignée dans le temps;
- Les revêtements extérieurs doivent avoir une durée de vie utile d'au moins 25 ans et demander un entretien minimal;
- L'air d'un conduit de ventilation doit être évacué par des sorties de toit ou par les murs extérieurs. Il ne doit pas être évacué par le soffite. Aucun équipement de chauffage, ventilation et climatisation de l'air ne doit être installé dans les combles pour les bâtiments multilogements;

- Pour les toits plats ou à faible pente, un matériau de couleur claire ou dont l'indice de réflectance est élevé doit être utilisé, à l'exception des projets situés à l'extérieur des environnements sujets aux îlots de chaleur urbains.

ANNEXE D

PROTOCOLE DE COMMUNICATION

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

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

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

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

Multimédia

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

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

Reconnaissance des Subventions

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

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

Relations publiques et médiatiques

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

Annonce ou événement public

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

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

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