

Gouvernement du Québec

Décret 1235-2024, 14 août 2024

CONCERNANT la mise en œuvre du Programme favorisant l'accèsion à la propriété et à la rénovation résidentielle dans la région Kativik

ATTENDU QU'en vertu des paragraphes 4^o, 5^o et 6^o du premier alinéa de l'article 3 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (chapitre S-8) la Société d'habitation du Québec a pour objet de favoriser la construction, l'acquisition, l'aménagement, la restauration et l'administration d'habitations, de faciliter aux citoyens du Québec l'accèsion à la propriété immobilière et de promouvoir l'amélioration de l'habitat;

ATTENDU QU'en vertu du deuxième alinéa de cet article la Société d'habitation du Québec prépare et met en œuvre, avec l'autorisation du gouvernement, les programmes lui permettant de rencontrer ses objets;

ATTENDU QU'en vertu du premier alinéa de l'article 3.1 de cette loi, les programmes que la Société met en œuvre peuvent notamment prévoir le versement par la Société d'une aide financière sous forme de subvention;

ATTENDU QUE le conseil d'administration de la Société a, le 8 février 2024, par sa résolution numéro 2024-011, approuvé les orientations du Programme favorisant l'accèsion à la propriété et à la rénovation résidentielle dans la région Kativik;

ATTENDU QU'il y a lieu d'autoriser la Société à mettre en œuvre le Programme favorisant l'accèsion à la propriété et à la rénovation résidentielle dans la région Kativik, dont le texte est annexé au présent décret;

IL EST ORDONNÉ, en conséquence, sur la recommandation de la ministre responsable de l'Habitation :

QUE la Société d'habitation du Québec soit autorisée à mettre en œuvre le Programme favorisant l'accèsion à la propriété et à la rénovation résidentielle dans la région Kativik, dont le texte est annexé au présent décret.

La greffière du Conseil exécutif,
DOMINIQUE SAVOIE

Programme favorisant l'accèsion à la propriété et à la rénovation résidentielle dans la région Kativik

CADRE NORMATIF 2024-2025

Table des matières

1. Définitions
2. Raison d'être du Programme
3. Objectif et volets du Programme
4. Admissibilité générale
 - 4.1 Territoire d'application
 - 4.2 Personne physique admissible
 - 4.3 Personne physique inadmissible
 - 4.4 Personne morale admissible
 - 4.5 Personne morale inadmissible
 - 4.6 Unité admissible
 - 4.7 Unité inadmissible
 - 4.8 Admissibilité financière
5. Volet formation et soutien
 - 5.1 Objectif
 - 5.2 Participation
 - 5.2.1 Traitement des demandes
6. Volet aide à l'achat et à la construction
 - 6.1 Objectif
 - 6.2 Admissibilité
 - 6.2.1 Demandeurs admissibles
 - 6.2.2 Formules d'acquisition admissibles
 - 6.2.3 Formules de construction admissible
 - 6.2.4 Dépenses admissibles
 - 6.2.5 Dépenses non admissibles
 - 6.3 Aide financière
 - 6.3.1 Calcul de l'aide financière
 - 6.4 Traitement des demandes
 - 6.4.1 Préparation de la demande
 - 6.4.2 Soumission de la demande
 - 6.4.3 Évaluation de la demande
 - 6.4.4 Notification de l'approbation
 - 6.4.5 Versement de l'aide financière

7. Volet aide à la rénovation
 - 7.1 Objectif
 - 7.2 Admissibilité
 - 7.2.1 Dépenses admissibles
 - 7.2.2 Les dépenses non admissibles
 - 7.3 Aide financière
 - 7.3.1 Calcul de l'aide financière
 - 7.4 Traitement des demandes
 - 7.4.1 Préparation de la demande
 - 7.4.2 Soumission de la demande
 - 7.4.3 Évaluation de la demande
 - 7.4.4 Notification de l'approbation
 - 7.4.5 Versement de l'aide financière
8. Volet aide à l'occupation
 - 8.1 Objectif
 - 8.1.1 Admissibilité
 - 8.2 Aide financière accordée
 - 8.2.1 Taxes municipales
 - 8.2.2 Prime d'assurance habitation
 - 8.3 Traitement des demandes
 - 8.3.1 Préparation de la demande
 - 8.3.2 Soumission de la demande
 - 8.3.3 Évaluation de la demande
 - 8.3.4 Notification de l'approbation
 - 8.4 Versement de l'aide financière
9. Engagement du bénéficiaire
10. Reddition de compte
11. Gestion du programme
12. Cumul des aides financières publiques
13. Suivi et évaluation du programme
14. Durée du programme

1. Définitions

Dans le présent cadre normatif à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par :

Conjoint : particulier avec qui le bénéficiaire est légalement marié ou en union civile ou en union de fait (vit maritalement avec le bénéficiaire depuis au moins 12 mois consécutifs) OU le particulier qui est le parent biologique ou adoptif (légalement ou de fait) d'un enfant du particulier) et qui habite le même logement que le bénéficiaire.

Personnes ayant des besoins particuliers en habitation : personne nécessitant des installations particulières ou des services d'assistance personnelle sur place, telle une personne aux prises avec une déficience intellectuelle, une personne ayant une incapacité motrice ou visuelle, une personne vivant avec un trouble de santé mentale ou un trouble envahissant du développement, une personne victime de violence, une personne en situation d'itinérance ou à risque de le devenir, une personne ayant un trouble lié à l'usage de substances, une personne en difficultés familiales, une personne avec des troubles de comportement ou une personne réfugiée.

Programme de logement : le présent Programme, le programme Logement abordable Québec – volet « région Kativik », le Programme d'accession à la propriété pour les résidents de la région Kativik, le Programme d'achat rénovation à l'intention des ménages de la région Kativik, le Programme de rénovation résidentielle à l'intention des propriétaires occupants de la région Kativik ou le Programme de logement en régions éloignées.

Résidente de la région Kativik : une personne physique âgée de 18 ans et plus dont la résidence principale est située, depuis au moins un an, dans l'un des 14 villages nordiques ou une personne inuite de 18 ans et plus bénéficiaire de la Convention de la Baie-James et du Nord québécois. Les 14 villages nordiques sont : Akulivik, Aupaluk, Inukjuak, Ivujivik, Kangiqsualujuaq, Kangiqsujuaq, Kangirsuk, Kuujjuaq, Kuujuarapik, Puvirnituaq, Quaqtuaq, Salluit, Tasiujaq, Umiujaq.

Région Kativik : région qui correspond au territoire situé au nord du 55^e parallèle, à l'exclusion des terres de catégories 1A et 1B attribuées aux Cris de Whapmagoostui.

Unité : un immeuble.

Unité résidentielle : un logement ou une chambre d'une maison de chambres.

Unités résidentielles visées : logements ou chambres d'une maison de chambres qui sont directement concernés par la demande d'aide financière.

2. Raison d'être du Programme

Dans la région Kativik, la situation du logement est marquée par des problèmes persistants. Cette région du nord du Québec est confrontée à une pénurie de logements, des conditions de surpopulation dans de nombreux foyers et une proportion élevée de logements en mauvais état. Les facteurs géographiques, climatiques et logistiques complexes rendent la construction et la maintenance de logements particulièrement coûteuses. De plus, le coût de la vie élevé dans la région ajoute une pression financière sur les familles qui luttent pour accéder à des logements répondant à leurs besoins.

Selon le dernier sondage sur les besoins en logement dans la région Kativik, il est estimé que 893 logements devraient être construits afin de répondre à une demande formulée majoritairement par de jeunes adultes et de jeunes couples¹. Toutefois, en raison du niveau élevé des dépenses quotidiennes et des revenus limités, la plupart des habitants ne peuvent envisager de devenir propriétaires et restent ainsi tributaires du logement social.

Actuellement, les logements privés représentent seulement 5% du parc immobilier de la région, et ce, principalement en raison des coûts économiques élevés associés aux exigences de la construction, de l'occupation et de l'entretien d'une habitation dans cette région éloignée au climat rigoureux. Le présent programme (ci-après «Programme») vise à contrebalancer cette tendance et à diversifier davantage le parc de logements.

Le Programme s'inscrit dans la mission de la Société d'habitation du Québec (Société) tel que mentionné aux paragraphes 4^o, 5^o et 6^o de l'article 3 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (RLRQ, chapitre S-8), soit afin de :

- favoriser le développement et la mise en œuvre de programmes de construction, d'acquisition, d'aménagement, de restauration et d'administration d'habitations;
- faciliter aux citoyens du Québec l'accès à la propriété immobilière;
- promouvoir l'amélioration de l'habitat.

3. Objectif et volets du Programme

Le Programme vise à améliorer les conditions de logement des résidents de la région Kativik en favorisant l'émergence d'un marché privé de l'habitation dans cette région. Pour ce faire, le programme prévoit de soutenir

¹ Office municipal d'habitation Kativik, *Rapport d'estimation des besoins en logement social pour les 14 communautés inuites du Nunavik*, 2021

les résidents dans leur projet d'acquisition, de rénovation, ainsi que dans le paiement de leurs taxes municipales et de leur prime d'assurance habitation pour une propriété privée. Le Programme est donc structuré autour des quatre volets suivants :

- Volet Formation et soutien;
- Volet Aide à l'achat et à la construction;
- Volet Aide à la rénovation;
- Volet Aide à l'occupation.

4. Admissibilité générale

4.1 Territoire d'application

Le Programme s'applique aux 14 villages suivants : Akulivik, Aupaluk, Inukjuak, Ivujivik, Kangiqsualujuaq, Kangiqsujuaq, Kangirsuk, Kuujuaq, Kuujuarapik, Puvirnituaq, Quaqaq, Salluit, Tasiujaq, Umiujaq.

4.2 Personne physique admissible

Une personne physique est admissible si :

- Elle est âgée de 18 ans et plus;
- Elle est résidente de la région Kativik.

4.3 Personne physique inadmissible

Une personne physique est inadmissible si :

- Elle a fait défaut de respecter ses obligations après avoir été dûment mis en demeure en lien avec l'octroi d'une aide financière antérieure par la Société;
- Elle a un arriéré de loyer ou une dette liée à un logement à loyer modique situé dans la région Kativik;
- Elle a un arriéré de paiement ou une dette liée aux taxes municipales pour un logement situé dans la région Kativik;
- Le cas échéant, son conjoint est visé à l'une ou l'autre des conditions prévues aux trois points précédents.

4.4 Personne morale admissible

Une personne morale est admissible si elle satisfait aux conditions suivantes :

- Sa principale place d'affaires est dans la région Kativik;
- Elle est un organisme à but non lucratif ou une coopérative;
- Elle est ou sera propriétaire des unités résidentielles visées, lesquelles sont destinées à des résidents qui ne sont pas ses employés.

Malgré ce qui précède, en cas de circonstances exceptionnelles, la Société peut déclarer admissible un autre type d'organisme dont la mission consiste à offrir des logements à des ménages aux prises avec des problématiques particulières, tel qu'un office d'habitation ou un autre organisme gouvernemental.

4.5 Personne morale inadmissible

Une personne morale est inadmissible si :

- Elle est un organisme à but lucratif;
- Elle est propriétaire des unités résidentielles destinées à des résidents qui sont ses employés;
- Elle a fait défaut de respecter ses obligations après avoir été dûment mis en demeure en lien avec l'octroi d'une aide financière antérieure par la Société.

4.6 Unité admissible

Pour être admissible, une unité doit satisfaire aux conditions suivantes :

- Elle est en totalité ou en partie à vocation résidentielle. Seule la partie résidentielle est admissible, de même que la fraction des espaces communs servant à cette partie;
- Elle est localisée conformément au plan directeur en vigueur dans le village nordique où elle est ou sera érigée.
- De plus, le village nordique et la Corporation foncière du village concerné ou, le cas échéant, le ministère des Ressources naturelles et des Forêts devront confirmer, par écrit, leur accord quant au lieu de construction prévu de l'unité.

4.7 Unité inadmissible

Une unité est inadmissible si :

- Elle est dans une zone inondable ou dans une zone d'avalanche ou si elle ne rencontre pas les exigences relatives de l'étude des sols, laquelle est effectuée par un ingénieur membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec avant la construction, afin d'assurer que la construction est réalisée sur un terrain stable au dégel ou selon des techniques de construction adaptées au site;
- Elle fait l'objet d'un avis d'expropriation ou d'une réserve au sens de la Loi sur l'expropriation (RLRQ, chapitre E-24);
- Elle fait l'objet de toute procédure découlant de l'exercice, par un créancier, d'un droit de suite ou de son équivalent.

4.8 Admissibilité financière

Aux fins de l'admissibilité à une aide financière, la Société exige que le bénéficiaire démontre qu'il a la capacité financière requise pour, selon le cas, assumer le coût des travaux visés, obtenir le financement requis, supporter les frais d'occupation ou tout autres frais.

5. Volet formation et soutien

5.1 Objectif

Permettre aux ménages d'acquérir les connaissances pertinentes sur le processus d'acquisition, et sur la gestion et l'entretien d'une propriété grâce à une formation offerte par la Société. Plus spécifiquement, les connaissances que le programme vise à développer chez les ménages dans le cadre de ce volet sont les suivantes :

— **Comprendre le processus d'achat immobilier et de construction** : Être en mesure d'expliquer les principales étapes du processus d'achat d'une propriété existante ainsi que du processus de construction d'une nouvelle propriété.

— **Gestion financière** : Acquérir des compétences en matière de budgétisation, de gestion financière et de compréhension des coûts liés à l'achat d'une propriété, y compris les frais de clôture, les taxes foncières et les coûts d'entretien.

— **Comprendre les responsabilités d'entretien** : Être conscients des responsabilités liées à l'entretien d'une propriété, y compris les réparations courantes, les coûts d'entretien préventif et la gestion des paiements pour les services publics.

— **Évaluer les risques et les avantages de la propriété** : Être en mesure d'évaluer les risques et les avantages de l'accession à la propriété par rapport à la location, en tenant compte de leur situation financière et de leurs objectifs à long terme.

5.2 Participation

La participation à ce volet est obligatoire pour les personnes et leur conjoint qui font une demande d'aide financière dans le cadre du volet « Aide à l'achat et à la construction » et facultative pour ceux qui font une demande d'aide financière dans le cadre des volets « Aide à la rénovation » et « Aide à l'occupation ».

5.2.1 Traitement des demandes

En soumettant une demande d'aide financière dans le cadre du Programme, le demandeur et, le cas échéant, son conjoint, peuvent bénéficier des enseignements prévus dans ce volet.

6. Volet aide à l'achat et à la construction

6.1 Objectif

Favoriser l'accèsion à la propriété résidentielle, en aidant financièrement les personnes qui désirent acheter une unité résidentielle ou en construire une.

6.2 Admissibilité

6.2.1 Demandeurs admissibles

Sous réserve de remplir les conditions générales d'admissibilité au programme, une personne physique ou une personne morale est admissible si elle satisfait aux conditions suivantes :

— Elle n'est pas propriétaire-occupant d'une unité résidentielle au moment de faire sa demande d'aide;

— Elle n'a jamais bénéficié d'une aide financière pour l'achat ou la construction d'une unité résidentielle destinée à lui servir de résidence principale en vertu d'un Programme de logement;

— Si elle a acquis une unité résidentielle située dans la région Kativik en vertu d'un Programme de logement, elle ne l'a pas donnée ou vendue au cours des dix années précédant sa demande d'aide;

— Elle a suivi la formation offerte par la Société et bénéficie de l'accompagnement que celle-ci offre;

— Le cas échéant, son conjoint satisfait également aux conditions prévues aux points précédents.

Une personne morale qui aurait bénéficié d'une aide pour l'achat ou la construction d'une unité résidentielle locative en vertu d'un Programme de logement est admissible à une aide financière pour réaliser une nouvelle unité résidentielle locative si elle est toujours propriétaire de l'unité résidentielle subventionnée et si elle a respecté tous ses engagements au présent programme.

6.2.2 Formules d'acquisition admissibles

Les formules d'acquisition autorisées dans ce volet sont :

— L'achat d'une unité résidentielle existante (achat-simple);

— l'achat d'une unité dont la totalité ou une partie comprend déjà des unités résidentielles et la correction de défauts majeures affectant les éléments de base de ces unités résidentielles (achat-rénovation);

— l'achat d'une unité dont la totalité ou une partie ne comprend pas d'unités résidentielles et la transformation de la totalité ou d'une partie de l'espace non résidentiel en unités résidentielles (achat-recyclage).

6.2.3 Formules de construction admissible

Les formules de construction autorisées dans ce volet sont :

— la construction d'une unité résidentielle préfabriquée;

— la construction d'une nouvelle unité qui comprendra une ou des unités résidentielles (achat-construction).

Une demande d'aide financière peut comprendre la réalisation d'unités résidentielles par l'entremise de plus d'une formule d'acquisition ou de construction.

6.2.4 Dépenses admissibles

Les dépenses admissibles, incluant les taxes applicables, comprennent notamment :

Formule d'acquisition

— les dépenses d'acquisition d'une unité ou d'une unité résidentielle existante, soit le prix d'achat réel, les frais de notaire reliés à l'acte d'achat et à la garantie hypothécaire ainsi que les frais de publication et les copies, les droits de mutation immobilière, et les autres frais juridiques liés à l'acquisition.

Formules de construction

— Les frais liés à la préparation et à l'aménagement du terrain sur lequel l'unité résidentielle admissible sera placée ou construite;

— les dépenses eu égard à la main-d'œuvre pour l'exécution des travaux par un entrepreneur détenant la licence appropriée délivrée par la Régie du bâtiment du Québec (RBQ) ou par un ouvrier détenant le certificat de compétence appropriée émis par la Commission de la construction du Québec (CCQ). Les travaux de finition peuvent toutefois être exécutés par toute personne;

— les dépenses liées à l'achat des matériaux nécessaires à la construction de l'unité résidentielle admissible, incluant les frais d'emballage, de transport et d'entreposage;

— le coût des permis municipaux pour l'installation et la construction du bâtiment;

— les frais de construction d'une maison préfabriquée, soit les frais d'emballage, de transport et d'installation;

— les primes d'assurance relatives au transport des matériaux ou d'une maison préfabriquée et à l'exécution des travaux;

— les honoraires et les frais d'expertise pour l'exécution de travaux, incluant ceux qui s'appliquent aux services d'un architecte, d'un ingénieur, d'un technicien, d'un géotechnicien, d'un arpenteur-géomètre ou d'un notaire;

— les dépenses inhérentes à l'obtention d'une garantie conforme au Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, adopté en vertu de la Loi sur le bâtiment (RLRQ, chapitre B-1.1, r. 8).

6.2.5 Dépenses non admissibles

— les frais de décoration intérieure liés à l'achat d'articles décoratifs tels que : lampes, sculptures et tableaux;

— les coûts d'achat, de transport et d'installation d'une cuisinière, d'un réfrigérateur, d'un congélateur ou d'une unité combinée;

— les dépenses effectuées avant l'émission du certificat d'aide financière, sauf s'il s'agit d'honoraires versés pour des travaux d'arpentages et/ou d'analyse des sols.

6.3 Aide financière

6.3.1 Calcul de l'aide financière

L'aide financière accordée par la Société dans le volet « Aide à l'achat et à la construction » est d'un maximum de 75 % des dépenses admissibles.

Si un organisme à but non lucratif ou une coopérative achète ou construit des unités pour des personnes ayant des besoins particuliers en habitation, le taux d'aide prévu à l'alinéa précédent est porté à 90 %.

Les dépenses considérées admissibles aux fins du calcul de l'aide financière ne peuvent dépasser le montant obtenu en additionnant, pour chaque unité résidentielle achetée ou construite, le montant maximal applicable selon la typologie des unités résidentielles (tableau 1) et le montant additionnel applicable selon le village nordique (tableau 2).

TABLEAU 1

	Dépenses admissibles maximales
Chambre	430 000 \$
Studio	510 000 \$
Logement de 1 chambre à coucher (c. c.)	570 000 \$
Logement de 2 c. c.	660 000 \$
Logement de 3 c. c.	700 000 \$
Logement de 4 c. c.	740 000 \$
Logement de 5 c. c.	790 000 \$
Logement de 6 c. c. et plus	830 000 \$

TABLEAU 2

VILLAGE	MONTANT ADDITIONNEL	
	Par logement	Par chambre d'une maison de chambres
Akulivik	17 300 \$	6 100 \$
Aupaluk	6 300 \$	2 300 \$
Inukjuak	10 000 \$	3 500 \$
Ivujivik	20 100 \$	7 000 \$
Kangiqtujuaq	12 300 \$	4 400 \$
Kangirsuk	7 700 \$	2 600 \$
Kangiqtualujuaq	6 100 \$	2 100 \$
Kuujuaq	0 \$	0 \$
Kuujuarapik	0 \$	0 \$
Puvirnituq	14 400 \$	5 100 \$
Quaqtaq	9 800 \$	3 500 \$
Salluit	15 200 \$	5 300 \$
Tasiujaq	5 300 \$	1 900 \$
Umiujaq	4 200 \$	1 400 \$

En cas d'augmentation des coûts confirmée par l'Indice des prix des logements neufs de Statistique Canada, la Société se réserve le droit d'ajuster les dépenses admissibles maximales ainsi que les montants additionnels applicables pour les villages nordiques, jusqu'à concurrence de 15 % au maximum.

Aux fins de l'application de la section 6.3.1, à l'exception des unités résidentielles qui sont destinées à la location, le nombre maximum de chambres à coucher reconnu est celui qui permet, selon la composition du ménage qui l'occupera, de rencontrer les normes relatives à l'occupation établies par la Société pour les logements à loyer modique. Nonobstant les normes d'occupation, une chambre à coucher est attribuée à chacun des enfants mineurs que comprend le ménage.

6.4 Traitement des demandes

6.4.1 Préparation de la demande

La personne physique ou morale intéressée doit préparer une demande complète en utilisant le formulaire prévu à cet effet. La demande doit comprendre les informations et les documents nécessaires à son évaluation.

— Une description détaillée du projet d'acquisition ou de construction, y compris sa localisation et sa conformité aux réglementations en vigueur.

— Un budget détaillé du projet, indiquant les coûts prévus.

— Un calendrier de mise en œuvre du projet, indiquant les étapes clés et les délais.

6.4.2 Soumission de la demande

Une fois la demande préparée et dûment remplie sur le formulaire prévu à cet effet, le demandeur doit soumettre sa demande à la Société.

6.4.3 Évaluation de la demande

L'évaluation de la demande comprend la vérification de l'admissibilité du projet et de sa conformité aux critères du programme. Plus spécifiquement, les critères d'évaluation des demandes sont les suivants :

— Capacité financière du demandeur

Le demandeur doit démontrer sa capacité financière à réaliser son projet d'achat ou de construction de maison. Cette capacité sera évaluée en fonction des éléments suivants :

— Revenus stables et réguliers du demandeur;

— Apport personnel pour le projet;

— Capacité à assumer les coûts associés à la propriété, tels que les taxes foncières, les assurances et les frais d'entretien.

— Ordre d'arrivée de la demande

Les demandes seront traitées et évaluées selon l'ordre d'arrivée. Les dossiers complets et conformes seront traités prioritairement

— Engagement du demandeur

Le demandeur doit signer un engagement tel que décrit à la section 9.

6.4.4 Notification de l'approbation

Une fois l'évaluation terminée, le demandeur est informé de la décision. Advenant l'acceptation de la demande, cette notification comprend les détails sur le montant de l'aide financière maximale accordée et les conditions associées.

6.4.5 Versement de l'aide financière

L'aide financière sera versée, sur présentation des factures et des preuves de paiements, une fois que le bénéficiaire aura versé sa part des coûts d'acquisition ou de construction à l'aide de ses fonds personnels, excluant l'emprunt hypothécaire.

L'aide financière est versée au fur et à mesure des dépenses effectuées par le bénéficiaire, pour l'acquisition ou la construction de l'unité résidentielle, et approuvées par la Société, jusqu'à un maximum correspondant à quatre-vingt-dix pour cent (90 %) de l'aide financière reconnue. Le solde de dix pour cent (10 %) est versé à la fin du processus d'achat et/ou de construction ou à la demande du notaire instrumentant l'hypothèque, sur production d'un rapport d'inspection confirmant la fin des travaux et après vérification des coûts réels et, le cas échéant, d'un rajustement de l'aide financière.

Le bénéficiaire doit autoriser le versement du montant de la subvention directement au notaire instrumentant l'hypothèque, dans un compte en fidéicomis, à son prêteur ou à ses fournisseurs ou conjointement à son nom et à celui de son prêteur ou de ses fournisseurs.

Le versement d'aide financière est conditionnel à la disponibilité des fonds.

7. Volet aide à la rénovation

7.1 Objectif

Maintenir le parc immobilier privé en bon état en aidant financièrement les propriétaires à rénover leur propriété.

7.2 Admissibilité

Sous réserve de remplir les conditions générales d'admissibilité au programme, le bénéficiaire doit détenir, au moment de déposer sa demande d'aide financière, les titres de propriété de l'unité résidentielle ou des unités résidentielles visées par la demande.

Un bénéficiaire n'est pas admissible si, en vertu d'un Programme de logement, l'unité résidentielle visée a fait l'objet, au cours des dix années précédant la demande, d'une aide financière à l'achat ou à la construction, ou d'une aide à la rénovation pour l'exécution de travaux similaires à ceux faisant l'objet de la demande.

L'unité résidentielle doit nécessiter la correction d'une ou plusieurs déficiences dans au moins l'une des catégories suivantes : structure, plomberie, électricité, chauffage, protection-incendie, présence de moisissures, salubrité, surpeuplement, sécurité des occupants ou enveloppe extérieure.

Le coût des travaux admissibles pour corriger les déficiences prévues à la présente section doit être d'au moins 20 000 \$.

7.2.1 Dépenses admissibles

Les dépenses admissibles sont celles engagées pour corriger une ou plusieurs des déficiences identifiées, soit :

— les dépenses relatives à la préparation et à l'aménagement du terrain sur lequel sera rénovée l'unité résidentielle admissible;

— les dépenses d'achat de matériaux pour les rénovations, incluant les frais d'emballage, de transport et d'entreposage;

— les dépenses de rémunération de la main-d'œuvre pour l'exécution des travaux par un entrepreneur détenant la licence appropriée délivrée par la RBQ ou par un ouvrier détenant le certificat de compétence appropriée émis par la CCQ. Les travaux de finition peuvent toutefois être exécutés par toute personne;

— les dépenses afférentes aux permis municipaux pour la rénovation du bâtiment;

— les primes d'assurance relatives au transport des matériaux liés à l'exécution des travaux;

— les honoraires et les frais d'expertise reconnus par la Société pour l'exécution de travaux, incluant ceux qui s'appliquent aux services d'un architecte, d'un ingénieur, d'un technicien, d'un géotechnicien ou d'un arpenteur-géomètre.

7.2.2 Les dépenses non admissibles

Les dépenses non admissibles sont, notamment :

— les frais de décoration intérieure liés à l'achat d'articles décoratifs tels que : lampes, sculptures et tableaux;

— les coûts d'achat, de transport et d'installation d'une cuisinière, d'un réfrigérateur, d'un congélateur ou d'une unité combinée;

— les dépenses effectuées avant l'émission du certificat d'aide financière.

7.3 Aide financière

7.3.1 Calcul de l'aide financière

L'aide financière accordée au propriétaire pour la rénovation d'une unité résidentielle est égale à 50 % des dépenses admissibles, jusqu'à un montant maximal de 87 500 \$.

En cas d'augmentation des coûts confirmée par l'Indice des prix à la consommation « composante entretien et réparation par le propriétaire » de Statistique Canada, la Société se réserve le droit d'ajuster à la hausse les dépenses admissibles maximales, jusqu'à un maximum de 15 %.

7.4 Traitement des demandes

7.4.1 Préparation de la demande

Le demandeur doit préparer une demande en utilisant le formulaire prévu à cet effet. La demande doit comprendre les informations et les documents nécessaires à son évaluation soit :

— Une description détaillée du projet de rénovation, y compris sa localisation, son objectif, et sa conformité aux réglementations en vigueur;

— Un budget détaillé du projet, indiquant les coûts prévus;

— Un calendrier de mise en œuvre du projet, indiquant les étapes clés et les délais.

7.4.2 Soumission de la demande

Une fois la demande préparée et dûment remplie sur le formulaire prévu à cet effet, le demandeur doit soumettre sa demande à la Société.

7.4.3 Évaluation de la demande

L'évaluation de la demande comprend la vérification de l'admissibilité du projet et la conformité aux critères du programme. Plus spécifiquement, les critères d'évaluation des demandes sont les suivants :

— Capacité financière du demandeur

Le demandeur doit démontrer sa capacité financière à réaliser son projet de rénovation. Cette capacité sera évaluée en fonction des éléments suivants :

— Revenus stables et réguliers du demandeur;

— Apport personnel pour le projet;

— Ordre d'arrivée de la demande

Les demandes seront traitées et évaluées selon l'ordre d'arrivée. Les dossiers complets et conformes seront traités prioritairement.

— Engagement du demandeur

Le demandeur doit signer un engagement tel que décrit à la section 9.

7.4.4 Notification de l'approbation

Une fois l'évaluation terminée, le demandeur est informé de la décision. Advenant l'acceptation de la demande, cette notification comprend les détails sur le montant de l'aide financière maximale accordée et les conditions associées.

7.4.5 Versement de l'aide financière

L'aide financière est versée au bénéficiaire à la fin des travaux, sur présentation de factures et des preuves de paiement.

Dans l'éventualité où les travaux s'échelonnent sur plus d'une année ou selon la nature des travaux à réaliser, le bénéficiaire pourra recevoir un ou des versements avant la fin des travaux ou selon les travaux terminés, annuellement, suivant le dépôt des factures et preuves de paiement afférentes.

Le versement d'aide financière est conditionnel à la disponibilité des fonds.

8. Volet aide à l'occupation

8.1 Objectif

Faciliter le paiement des taxes municipales et des primes d'assurance habitation pour les propriétaires de logements privés sur le territoire du Nunavik.

8.1.1 Admissibilité

Sous réserve de remplir les conditions générales d'admissibilité au programme, tout propriétaire d'une unité résidentielle est admissible à une aide financière en vertu de ce volet.

Pour être admissible à une aide financière en vertu de ce volet, le bénéficiaire qui a acquis son unité résidentielle en ayant eu recours à un Programme de logement, ou qui a bénéficié d'une aide en vertu du volet «Aide à la rénovation» et qui n'a pas terminé sa période d'engagement de cinq ans, doit souscrire une police d'assurance qui couvre au moins 80% de la valeur de reconstruction de l'unité résidentielle, comme déterminée par l'assureur.

8.2 Aide financière accordée

8.2.1 Taxes municipales

L'aide financière pour le paiement des taxes municipales est égale à 75% des dépenses annuelles en taxes municipales exigées du propriétaire de l'unité résidentielle ou de la partie résidentielle de l'unité visée.

Cette aide financière ne peut dépasser annuellement 10 500 \$ par logement ou 3 745 \$ par chambre d'une maison de chambres.

8.2.2 Prime d'assurance habitation

L'aide financière pour le paiement des primes d'assurance habitation est égale à 30% de la prime d'assurance habitation payée incluant la taxe applicable.

L'aide financière prévue dans le cadre de ce volet est versée pour une période initiale de 15 ans et elle peut, par la suite, être renouvelée pour des périodes successives de cinq ans.

8.3 Traitement des demandes

8.3.1 Préparation de la demande

Le demandeur doit formuler sa demande d'aide financière annuelle sur le formulaire prévu à cet effet. Ce formulaire doit être présenté, avec les pièces justificatives, dans les 90 jours suivant la réception par le propriétaire de l'avis de renouvellement de sa police d'assurance habitation ou de son compte de taxes municipales.

8.3.2 Soumission de la demande

Une fois la demande préparée et dûment remplie sur le formulaire prévu à cet effet, le demandeur doit soumettre sa demande à la Société.

8.3.3 Évaluation de la demande

L'évaluation par la Société comprend la vérification de l'admissibilité de la demande.

8.3.4 Notification de l'approbation

Une fois l'évaluation terminée, le demandeur est informé de la décision. Advenant l'acceptation de la demande, cette notification comprend les détails sur le montant maximal de l'aide financière accordée et les conditions associées.

8.4 Versement de l'aide financière

L'aide financière est versée directement à la municipalité ou à la compagnie d'assurance. Toutefois, si le résident démontre à la Société qu'il a déjà fait les paiements requis, la Société pourra le rembourser.

L'aide financière est versée annuellement pour une période initiale de 15 ans et elle peut, par la suite, être renouvelée pour des périodes successives de cinq ans, si le propriétaire satisfait aux conditions prévues par le Programme, y compris celles des volets «Aide à l'achat et à la construction» et «Aide à la rénovation», lorsqu'applicable.

Le versement d'aide financière est conditionnel à la disponibilité des fonds.

9. Engagement du bénéficiaire

Pour recevoir l'aide financière, le bénéficiaire doit signer un engagement envers la Société. Cet engagement est d'une durée de 15 ans s'il bénéficie du volet «Aide à l'achat et à la construction» et de cinq ans s'il bénéficie du volet «Aide à la rénovation». Le volet «Aide à l'occupation» ne requiert pas d'engagement.

L'engagement prévoit, minimalement, que l'unité résidentielle bénéficiera, lorsqu'applicable, d'une couverture d'assurance habitation adéquate et que le bénéficiaire ne devra pas utiliser à des fins autres que résidentielles la partie de l'unité ayant fait l'objet d'une aide financière en vertu du Programme.

Pour les unités résidentielles offertes en location, le bénéficiaire doit s'engager à respecter les loyers établis par la Société, le cas échéant.

Le bénéficiaire s'engage à permettre à la Société d'inspecter et de vérifier à tout moment jugé opportun, tous ses registres financiers, déclarations de revenus et autres documents afférents à l'aide financière qui lui est consentie en vertu du Programme, en vue de s'assurer que les fonds ont été utilisés conformément aux dispositions du Programme et à l'engagement.

La Société se réserve le droit de refuser d'accorder une aide financière ou de cesser de verser cette aide financière si le demandeur ou le bénéficiaire ne satisfait pas aux exigences élevées d'intégrité auxquelles le public est en droit de s'attendre d'un bénéficiaire d'une aide financière versée à même des fonds publics.

10. Reddition de compte

La Société s'engage à assurer une reddition de compte transparente du Programme. Pour cela, elle met en place un système de suivi des activités et des résultats.

Chaque année, la Société collecte des données spécifiques pour chacun des volets du Programme, incluant :

- Le nombre de ménages ayant bénéficié d'une formation;
- Le nombre de ménages ayant acquis ou fait construire une propriété privée;
- Le nombre de ménages ayant bénéficié de travaux de rénovation;
- Le nombre de ménages bénéficiant d'aides financières pour le paiement de taxes et d'assurance;
- Les sommes versées dans le cadre du programme pour chaque volet.

Ces indicateurs permettent d'évaluer la progression et les résultats du Programme, et d'ajuster les actions et les stratégies en conséquence.

11. Gestion du programme

La Société peut confier à un mandataire l'administration du Programme. À cet effet, la Société doit conclure une entente avec le mandataire afin de préciser les obligations et responsabilités de chacune des parties.

12. Cumul des aides financières publiques

Le calcul du cumul des aides financières directes ou indirectes reçues des ministères, organismes et sociétés d'État des gouvernements du Québec et du Canada, incluant les crédits d'impôt ainsi que des entités municipales qui ne sont pas directement bénéficiaires du programme, ne doit pas dépasser 100 % des dépenses admissibles pour chacun des volets.

Aux fins des règles de calcul du taux de cumul des aides financières publiques, le terme « entités municipales » réfère aux organismes municipaux compris à 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).

L'actif visé au paragraphe 1^o du premier alinéa de l'article 89 de la Loi instituant le Gouvernement régional d'Eeyou Istchee Baie-James (RLRQ, chapitre G1.04) n'est pas considéré dans la règle de cumul de la présente norme.

Aux fins des règles de calcul du taux de cumul, toutes les formes d'aide financière accordées par un organisme public doivent être calculées à 100 % de leur valeur, qu'elles soient remboursables ou non.

Également, lorsque le taux de cumul des aides financières publiques est inférieur à 100 % des dépenses admissibles, un apport minimal du bénéficiaire est ainsi exigé afin de s'assurer que les aides gouvernementales ne financent pas la totalité des dépenses admissibles du projet.

Par ailleurs, les aides financières provenant de la Banque de développement du Canada (BDC), de Financement agricole Canada (FCC FAC) et de La Financière agricole du Québec (FADQ) sont à considérer comme des contributions privées si elles n'offrent aucun avantage conféré, soit qu'elles sont convenues aux conditions du marché.

13. Suivi et évaluation du programme

Un bilan du Programme sera transmis par la Société au Secrétariat du Conseil du trésor (Sous-secrétariat aux politiques budgétaires et aux programmes [SSPBP]), au plus tard le 30 septembre 2025.

14. Durée du programme

Le Programme entre en vigueur à la date de son autorisation par le gouvernement et se termine le 31 décembre 2025. Toutefois, le gouvernement peut y mettre fin en tout temps avant cette date.

83935

