

**Fonds régions et ruralité**

**Volet 4 – Soutien à la vitalisation et à la coopération intermunicipale**

**Axe – Soutien à la vitalisation**

**Aide financière pour soutenir le logement locatif sur le territoire  
de la MRC de Charlevoix-Est**

# **Guide à l'intention des promoteurs**

**Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation**

**Novembre 2024**

## TABLE DES MATIÈRES

Contexte de l'appel de projets .....	3
Objectifs.....	3
Organismes admissibles.....	3
Organismes non admissibles.....	3
Projets admissibles.....	4
Projets non admissibles.....	5
Dépenses admissibles.....	5
Dépenses non admissibles.....	5
Calcul de l'aide financière.....	6
Modalités de versement .....	6
Travaux de construction .....	6
Processus de sélection.....	7
Première étape – Admissibilité et analyse préliminaire des dossiers.....	7
Deuxième étape – Évaluation des projets.....	7
Troisième étape – Décision.....	7
Critères de sélection des projets .....	8
Dépôt d'une demande .....	8
Information.....	8
Annexe I .....	9
Renseignements ou documents en soutien à la demande d'aide financière.....	9

## Contexte de l'appel de projets

Le volet 4 – Soutien à la vitalisation et à la coopération intermunicipale du Fonds régions et ruralité est destiné notamment à appuyer de manière spécifique certains territoires de municipalités régionales de comté (MRC)<sup>1</sup> affichant globalement une faible vitalité économique, en fonction de l'indice de vitalité économique (IVE)<sup>2</sup> publié par l'Institut de la statistique du Québec.

Une portion de l'aide financière du volet 4 est réservée afin de soutenir des projets de vitalisation se déroulant dans les territoires admissibles et dont la réalisation est compromise par une difficulté particulière à compléter le montage financier.

Considérant que l'un des facteurs favorisant la vitalisation d'un territoire est l'accès au logement et que les enjeux liés à l'habitation sont de plus en plus présents au Québec, le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (MAMH) offre la possibilité à des MRC, ayant un indice de vitalisation se situant dans le 5<sup>e</sup> quintile, d'utiliser une partie des sommes de l'entente de vitalisation afin de soutenir des projets de construction et de rénovation pour bonifier l'offre de logement locatif sur leur territoire.

Le processus d'octroi des aides financières par le MAMH se fera au moyen d'un appel de projets ciblés. Pour être admissibles, les projets devront respecter les paramètres inscrits dans ce guide. Le MAMH, en collaboration avec la MRC, priorisera et recommandera à la ministre des Affaires municipales les projets pour l'octroi d'une subvention.

## Objectif

L'objectif de la mesure est de soutenir la construction de logements locatifs résidentiels à long terme sur le territoire de MRC aux prises avec des enjeux de vitalisation.

## Organismes admissibles

Les organismes suivants peuvent présenter une demande :

- les municipalités locales, les régies intermunicipales et les communautés autochtones;
- les entreprises privées, à l'exception des entreprises privées du secteur financier;
- les coopératives, à l'exception des coopératives du secteur financier;
- les organismes à but non lucratif.

Tous les organismes admissibles doivent être situés au Québec et y exercer leurs activités.

## Organismes non admissibles

Les organismes inscrits au Registre des entreprises non admissibles aux contrats publics ne sont pas admissibles. La ministre peut refuser toute demande émanant d'un organisme, par ailleurs admissible, si celui-ci est impliqué dans un litige avec le gouvernement du Québec ou s'il est en

---

<sup>1</sup> Le terme « MRC » inclut les MRC et les organismes équivalents.

<sup>2</sup> Pour consulter l'IVE : <http://www.stat.gouv.qc.ca/statistiques/economie/indice-vitalite-economique/index.html>.

défaut de remplir les obligations envers la ministre que lui impose une loi administrée par la ministre, un règlement en découlant ou une convention.

## Projets admissibles

Un projet admissible est défini comme une initiative d'une durée limitée, de nature ponctuelle et non récurrente, et n'inclut pas les charges permanentes que doit assumer l'organisme pour rester en activité, indépendamment du volume de ses activités.

De plus, il doit être démontré que :

- les sources de financement disponibles ont été sollicitées et que le projet ne peut être réalisé sans la contribution de la portion locale de l'axe Soutien à la vitalisation;
- le projet reçoit l'appui du conseil de la municipalité;
- le projet se déroule sur le territoire d'une municipalité qui a adopté un *programme d'aide* visant à favoriser la construction ou l'aménagement de logements locatifs en vertu de l'article 84.4 de la *Loi sur les compétences municipales*;
- le projet répond aux critères établis par la municipalité dans son programme d'aide financière.

Pour être admissible, le projet doit également répondre à l'un des deux éléments suivants :

- construction neuve destinée à des fins résidentielles à long terme comportant un minimum de quatre logements autonomes locatifs non occupés par le propriétaire;
- ou
- adaptation et transformation d'un bâtiment destiné à des fins locatives résidentielles annuelles comportant l'ajout, au minimum, de deux logements autonomes locatifs et non occupés par le propriétaire.

De plus, pour être admissible à une subvention, le projet doit notamment répondre aux exigences suivantes :

- se situer à l'intérieur des périmètres d'urbanisation et dans des secteurs bénéficiant déjà d'un certain niveau d'accès aux réseaux d'infrastructures municipales (route, aqueduc et égout);
- l'unité construite doit minimalement posséder une salle de bain et une cuisine complète ainsi qu'une autre pièce;
- les travaux doivent se réaliser en conformité aux règlements municipaux où se réalise le projet;
- les travaux doivent être effectués par un entrepreneur en construction accrédité par la Régie du bâtiment du Québec;
- la construction doit être réalisée à l'intérieur de deux ans suivant l'annonce au promoteur de l'octroi de la subvention;
- les travaux de construction ne doivent pas être commencés avant le dépôt de la demande.

Le bénéficiaire s'engage à conserver la vocation locative de long terme et résidentielle des nouveaux logements pour une période d'au moins cinq ans et doit pouvoir prouver, sur demande, la location ou la mise sur le marché des logements, à la suite de la période de construction, par le dépôt des baux à la direction régionale du MAMH.

Un organisme admissible et ses filiales peuvent obtenir un maximum de trois aides financières pour la réalisation d'un projet, et ce, pour la durée des normes, soit jusqu'au 31 mars 2025.

## Projets non admissibles

Tous les projets autres que ceux répondant aux critères de projets admissibles sont non admissibles, notamment :

- un projet de construction déjà en cours de réalisation ou réalisé;
- un projet visant la rénovation de logements existants;
- un projet de résidences secondaires ou de nature commerciale;
- tout projet ayant une vocation autre que l'ajout d'une ou de résidences principales locatives avec des baux de moins de 12 mois.

## Dépenses admissibles

Les dépenses admissibles sont, sous réserve du respect des lois et des règlements applicables :

- les dépenses directement liées à la construction, soit les coûts de construction de logements locatifs résidentiels à l'année ou liées à la transformation d'un bâtiment afin de proposer de nouvelles unités locatives résidentielles, comme mentionné précédemment.

## Dépenses non admissibles

L'aide ne peut pas servir à financer :

- le déficit d'opération d'un organisme admissible, le remboursement d'emprunts ou le renflouement de son fonds de roulement;
- les coûts liés à la réalisation de différents plans et devis, que nécessite la construction de logements, sont considérés comme non admissibles;
- les dépenses engagées avant le dépôt du projet à la ministre;
- les dépenses liées à des projets déjà réalisés;
- toute dépense qui n'est pas directement liée au projet;
- toute dépense effectuée auprès des entreprises inscrites au Registre des entreprises non admissibles aux contrats publics;
- toute forme de prêt, de garantie de prêt ou de prise de participation;
- la portion remboursable des taxes.

## Calcul de l'aide financière

L'aide maximale par nouvelle unité locative créée admissible est de 10 000 \$ pour une unité d'une chambre à coucher et de 15 000 \$ pour une unité de deux chambres à coucher et plus<sup>3</sup> ou un maximum de 33 % des dépenses admissibles. De plus, l'aide financière accordée doit respecter les règles de cumul des autres programmes du gouvernement du Québec.

L'aide financière par projet est limitée à une somme maximale de 150 000 \$, sans possibilité de majoration une fois accordée.

La contribution du milieu peut uniquement être sous forme monétaire ou par le transfert d'un terrain.

## Modalités de versement

Une convention d'aide financière est conclue entre l'organisme et la ministre, laquelle définit les conditions de versement de l'aide financière et les obligations que doit respecter le promoteur.

Le premier versement sera d'au plus 50 % de l'aide financière à la signature de la convention et suivant le dépôt du permis de construction.

Le second versement sera effectué à la livraison de l'ouvrage par l'entrepreneur général et au dépôt des baux de long terme démontrant l'occupation des logements.

## Travaux de construction

Lorsque le projet vise à financer l'exécution de travaux de construction confiés à un tiers, le bénéficiaire admissible à une aide financière, à l'exception d'une entreprise privée, doit suivre les dispositions prévues à l'article 23 de la *Loi sur les contrats des organismes publics*.

Pour les organismes municipaux, les organismes du milieu de l'éducation ou les organismes mandatés par le milieu municipal, les contrats par appels d'offres publics doivent être ouverts aux accords de libéralisation.

Lorsque les règles d'adjudication des contrats de construction d'un organisme admissible au programme sont plus restrictives que les présentes règles, l'organisme doit appliquer ses propres règles.

---

<sup>3</sup> Le cumul des aides provenant directement ou indirectement des ministères ou organismes gouvernementaux (fédéraux et provinciaux), de leurs sociétés d'État et des entités municipales (lorsque le projet n'est pas réalisé par un organisme municipal) qui ne sont pas directement bénéficiaires d'une aide dans le cadre de ce volet, ne pourra pas dépasser 90 % du total des dépenses admissibles.

# Processus de sélection

## Première étape – Admissibilité et analyse préliminaire des dossiers

Tous les dossiers seront analysés afin de déterminer leur admissibilité.

Comme il s'agit d'une aide financière de dernier recours, une attention particulière sera accordée à la démonstration faite par le promoteur quant aux démarches entreprises auprès des partenaires potentiels pour obtenir des contributions au montage financier.

À la fin de cette première étape, les promoteurs dont les dossiers ne sont pas admissibles seront informés.

L'admissibilité d'un projet n'accorde aucune garantie de financement et aucune obligation de la part du MAMH.

## Deuxième étape – Évaluation des projets

Une fois l'admissibilité des dossiers reconnue, les projets seront évalués, en collaboration avec la MRC, en fonction des critères de sélection et une priorisation sera effectuée.

## Troisième étape – Décision de la ministre

Les projets priorisés seront soumis pour approbation et décision finale de la ministre.

Les promoteurs dont les projets sont retenus seront contactés afin, notamment, de préciser les prochaines étapes administratives pour que l'aide financière soit mise à la disposition des promoteurs dans les meilleurs délais.

Les promoteurs dont les projets ne sont pas retenus seront informés.

# Critères de sélection des projets

Les projets admissibles, pour lesquels il a été démontré que le financement n'a pu être complété à la suite de la sollicitation de l'ensemble des sources de financement disponibles, sont priorisés et choisis par le MAMH selon les critères suivants :

- la qualité du plan de réalisation du projet : liens probants entre les étapes, les activités, les ressources et les cibles;
- les projets pouvant être réalisés rapidement seront privilégiés;
- les projets multi logements seront privilégiés;
- les projets composés de logements avec trois chambres à coucher ou plus seront privilégiés;
- les projets de construction certifiés Novoclimat seront privilégiés;
- les projets démontrant un caractère structurant et/ou stratégique pour la MRC seront privilégiés.

La pondération des différents critères de priorisation est réalisée conjointement entre le MAMH et la MRC.

## Dépôt d'une demande

L'appel de projets ciblé est ponctuel. La date limite de dépôt est le 31 janvier 2025.

L'organisme qui désire présenter une demande d'aide financière dans le cadre de l'appel de projets doit faire parvenir à la direction régionale du MAMH le formulaire de demande d'aide financière : Aide financière pour la construction de logements locatifs dûment rempli ainsi que les autres renseignements ou les documents demandés<sup>4</sup>.

Le formulaire est disponible sur le site Internet du MAMH :

[Volet 4 – Soutien à la vitalisation et à la coopération intermunicipale : Axe Vitalisation du Fonds régions et ruralité \(FRR\) | Gouvernement du Québec](#)

## Information

Pour toute information supplémentaire, veuillez communiquer avec la direction régionale du territoire auquel vous êtes associé.

<https://www.mamh.gouv.qc.ca/ministere/directions-regionales/>.

---

<sup>4</sup> Voir l'annexe I.



# Annexe I

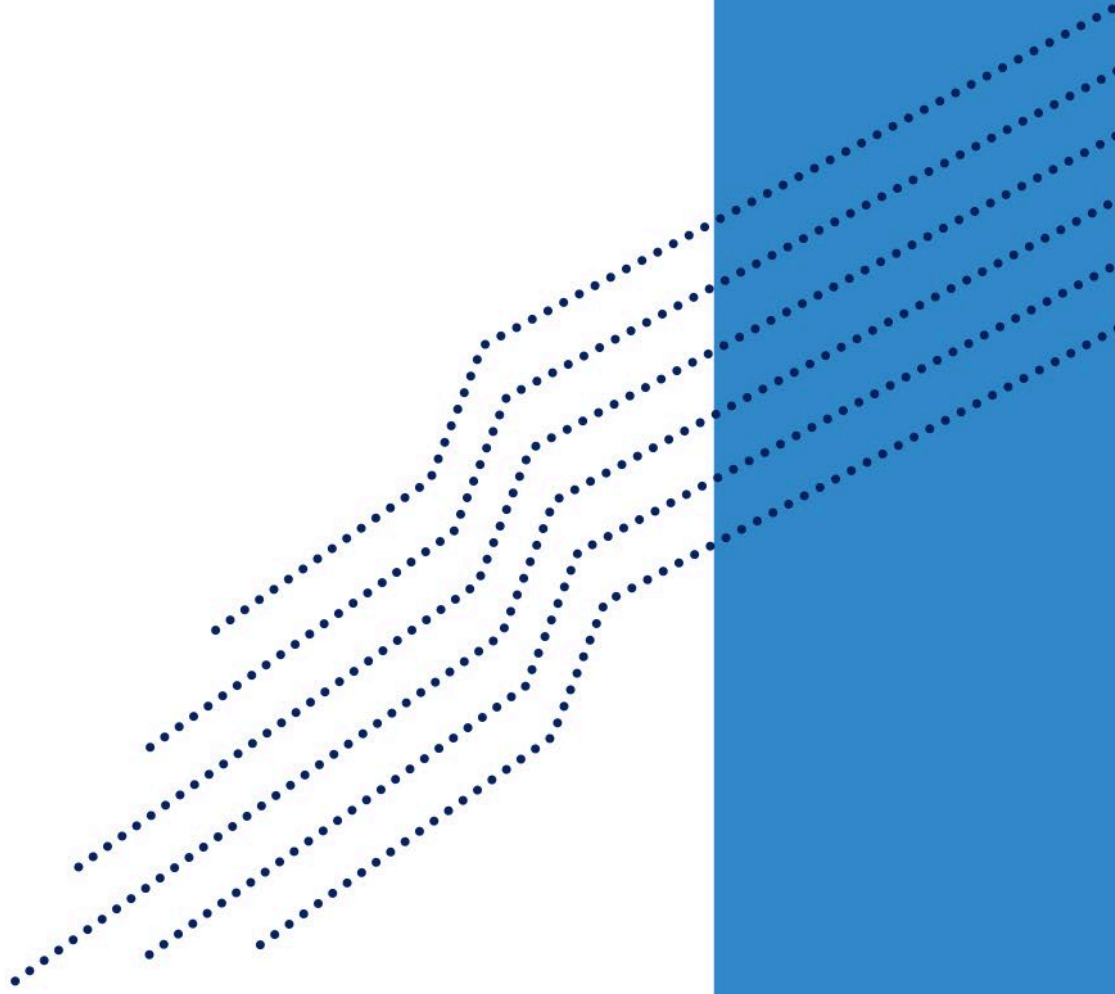
## Renseignements ou documents en soutien à la demande d'aide financière

- Une description claire du projet permettant de l'analyser selon les critères de sélection<sup>5</sup>.
- Le lieu de réalisation du projet, l'adresse ainsi que les coordonnées du responsable du projet au sein de l'organisme.
- Le montage financier du projet, c'est-à-dire une ventilation des coûts et du financement du projet, y compris le détail des autres sources de financement prévues.
- Une démonstration des démarches entreprises auprès des partenaires financiers inclus au montage financier notamment des ministères et organismes, de la MRC, de la ville et de l'institution financière.
- Une démonstration de la capacité de l'organisme et de son équipe à réaliser le projet et à le mener à terme.
- Un échéancier réaliste.
- Pour les organismes et entreprises possédant un conseil d'administration, une résolution approuvant le projet et autorisant un représentant à présenter et à signer tout document en lien avec la demande.
- Une résolution d'appui au projet du conseil de la municipalité.
- Une copie du rapport annuel et les deux derniers états financiers (s'il y a lieu).
- Les lettres d'engagement ou d'intention des partenaires (s'il y a lieu).

Le MAMH pourra exiger tout autre document visant à compléter la proposition de projet.

---

<sup>5</sup> Voir sections « Critères de sélection des projets » du présent guide.



*Affaires municipales  
et Habitation*

Québec 