



VILLE DE
SAINT-JEAN-
SUR-RICHELIEU

Cadre de soutien financier pour le développement de logements hors marché



MAI 2025



TABLE DES MATIÈRES

Lexique	4
1. Introduction	5
2. Objectif du programme	7
3. Principes directeurs	7
4. Structure du cadre	8
5. Nature du soutien financier	8
6. Conditions générales	9
6.1 Demandeurs admissibles	9
6.2 Projets admissibles	9
6.3 Soumission et analyse des demandes	10
6.3.1 Demande de pré admissibilité	10
6.3.2 Demande d'admissibilité	10
6.4 Utilisation de la subvention	11
6.5 Dépenses admissibles et non admissibles	12
6.5.1 Dépenses admissibles	12
6.5.1.a Projets PHAQ	12
6.5.1.b Autres projets correspondant aux critères du cadre	12
6.5.2 Dépenses non admissibles	12
7. Critères d'analyse des demandes	13
8. Obligations du demandeur et reddition de compte	14
9. Procédure générale	15
9.1 Étapes	15
9.1.1 Dépôt d'une demande de pré admissibilité	15
9.1.2 Rencontre de démarrage	15
9.1.3 Analyse de la demande	16
9.1.4 Versements et réalisation du projet	16
9.1.5 Fin du projet	16
10. Soutien hors fonds	16

Lexique des termes



Le logement hors marché

Il qualifie tout type de logement locatif dont le propriétaire-exploitant est une entité légalement constituée à but non lucratif. Il inclut des organisations comme les coopératives d'habitation locatives, les organismes communautaires, les organismes à but non lucratif, les offices municipaux d'habitation de même que les fiducies d'utilité sociale. Le logement hors marché peut prendre la forme de logements sociaux, communautaires et abordables. Ainsi, à long terme, les propriétés demeurent abordables de manière pérenne.



Le logement social

Le logement social est, par définition, subventionné par les gouvernements et a pour principal objectif de loger des personnes à revenu faible ou modeste. Il permet d'assurer un accès au logement en tout respect de la capacité de payer des personnes, dont le loyer correspond à 25 % de leurs revenus bruts. Le logement social est une propriété collective et il inclut l'ensemble des logements appartenant aux autorités publiques (ex: HLM) ou au milieu communautaire.



Le logement communautaire

Le logement communautaire est une forme de logement social, mais qui se distingue notamment par la nature des instigateurs du projet. À l'origine de ces projets, il s'agit notamment d'une mobilisation ou prise en charge d'une réponse à un besoin par des groupes sociaux. Il inclut notamment des regroupements de locataires, personnes âgées, handicapées, vétérans, femmes, etc. Le logement communautaire prend généralement la forme de coopératives d'habitation locatives (occupants propriétaires) ou d'OSBL d'habitation (ce dernier représente les occupants).



Le logement abordable

L'abordabilité d'un logement est généralement mesurée par l'écart entre le loyer et la capacité de payer d'un ménage. Un logement sera considéré comme abordable s'il coûte moins de 30 % du revenu brut d'un ménage. Il s'agit d'un terme générique qui regroupe les logements du secteur privé, public et sans but lucratif, qui correspondent à ce critère. Dans le cadre du soutien financier octroyé par la Ville, une attention particulière sera portée aux demandes, afin que la notion d'abordabilité soit liée à un plafond de revenu qui correspond à l'échelle établie par la Société d'habitation du Québec.

01 Introduction

Le logement est la pierre angulaire d'une multitude d'enjeux sociaux qui affectent la santé et la qualité de vie des citoyens et citoyennes. Se loger, mais surtout bien se loger est un besoin essentiel. À ce titre, c'est 8 %¹ de la population johannaise qui connaît des besoins impérieux en matière de logement sur le territoire, dont 87 % sont des locataires, selon le Portrait des besoins en logement réalisé en 2023 par la Table de concertation logement du Haut-Richelieu. Les conclusions de ce rapport mettent notamment à l'avant-plan le manque de logements hors marché sur le territoire, avec une absence plus marquée pour les logements sociaux et communautaires, qui connaissent un taux de pénétration de 22 par tranche de 1000 ménages. Un constat frappant, voire alarmant.

Pour renverser la tendance, les recommandations qui émanent du rapport sont claires : que l'ensemble des parties prenantes mettent en œuvre des actions afin d'extraire du marché spéculatif de nouvelles unités de logement. La mise sur pied par la Ville d'un Fonds de soutien aux projets de logement hors marché est l'une des recommandations phares du portrait, avec l'objectif ultime de stimuler et favoriser leur développement sur notre territoire afin de garantir l'accès au logement pour les ménages à faible revenu. Par l'adoption de ce fonds, la Ville vise ainsi à se rapprocher de la cible vertueuse de 20 %² de logement hors marché sur son territoire. Par l'adoption de ce cadre de soutien financier, c'est également son engagement envers le milieu qui est réitéré.

¹ Données issues de l'exercice de recensement de Statistique Canada de 2021 (Portrait des besoins en habitation, p.34)

² Cible défendue par la Commission canadienne des droits de la personne et faisant écho aux objectifs d'autres grandes villes telles Montréal, Sherbrooke et Longueuil.

La Ville de Saint-Jean-sur-Richelieu reconnaît le rôle, l'apport et l'expertise des organisations qui œuvrent au développement de logements hors marché sur le territoire et qui contribuent, par le fait même, à garantir l'accès au logement à sa communauté. Que cela passe par une offre de logements répondant à des besoins spécifiques ou par l'entremise d'une offre financièrement accessible, ces organisations œuvrent pour le bien commun et permettent d'extraire du marché des logements, protégeant ainsi les loyers de la spéculation immobilière.

Par le biais de son Service de la culture, du développement social et du loisir, la Ville a élaboré un cadre de soutien spécifique au développement de logement hors marché, reconnaissant ainsi la nécessité de soutenir les projets en ébullition sur le territoire, en permettant aux groupes d'accéder à du financement spécifique au démarrage de projet, à la construction ou à la conversion.

Le présent cadre de soutien financier permet ainsi de guider les demandeurs qui souhaiteraient faire appel au soutien financier de la Ville pour lever des projets de logement hors marché, en plus de les informer sur les priorités et orientations municipales pour contribuer à la mise en œuvre d'actions concrètes visant à résoudre la crise du logement.

Finalement, le présent cadre vient clarifier l'octroi de subventions par la Ville, sans se substituer aux autres paliers de gouvernement et aux autres stratégies municipales qui pourront être adoptées de façon complémentaire. En effet, la Ville reconnaît qu'un ensemble de stratégies favoriseront l'émergence de projets sur le territoire afin de répondre aux différents besoins de sa communauté, mais elle s'attaque, par ce cadre de soutien financier, à l'octroi de subventions directes aux projets porteurs et ancrés dans la communauté.



Objectifs du programme

Les principaux objectifs du cadre sont :

- Contribuer à mettre en place des conditions de succès pour encourager la réalisation de projets de logements hors marché sur le territoire visant à répondre aux besoins identifiés dans la communauté;
- Favoriser l'accès au logement en soutenant et en stimulant efficacement le développement de logements hors marché de façon à préserver une partie du parc immobilier de la spéculation immobilière;
- Élargir les sources de financement disponibles pour les projets en phase de démarrage ou les projets plus matures en voie de construction.

Principes directeurs

Les principes directeurs suivants permettent d'orienter l'élaboration du programme et ses conditions :

- Le soutien financier sera **vertueux**, c'est-à-dire qu'il sera attribué à des projets de logement hors marché dont la mission sera de donner accès à des logements sains, sécuritaires et financièrement accessibles pour nos populations identifiées comme ayant des besoins impérieux;
- Le soutien financier est **complémentaire**, c'est-à-dire qu'il vise à agir comme effet levier;
- Le soutien financier vise des **retombées identifiables**; c'est-à-dire que l'on doit pouvoir évaluer comment les ressources publiques viennent contribuer à répondre à des besoins identifiés au sein de notre communauté;
- Le soutien financier est **non substitutif et non exclusif**, c'est-à-dire qu'il est considéré comme un élément parmi un ensemble de soutiens municipaux possibles. En ce sens, il peut être recommandé sans venir exclure d'autres types de leviers ou soutiens municipaux d'autres natures.

Structure du cadre

Les demandes de soutien financier seront acceptées en continu, selon les modalités prescrites par le cadre, et ce, jusqu'à épuisement des sommes disponibles. Le renflouement de ce fonds est conditionnel à l'adoption par le conseil municipal de sommes additionnelles à cette fin.

Nature du soutien financier

Selon la nature du projet, son ampleur et ses particularités, et en fonction des critères d'analyse dont s'est dotée la Ville, une contribution financière pourrait prendre l'une ou l'autre des formes suivantes :

- Un montant totalisant jusqu'à 20 % du coût total pour un projet de construction, d'acquisition ou de conversion d'immeuble, et ce, jusqu'à un montant maximal de 500 000 \$
- Un montant maximal de 75 000 \$ pour le soutien au démarrage de projets.

Le financement fera l'objet d'une entente détaillée avec la Ville, venant clarifier les rôles et responsabilités des parties prenantes pendant et après l'octroi de l'aide financière. Le soutien au démarrage d'un projet et le soutien à la construction, rénovation et conversion étant des volets différents du fonds, un demandeur peut déposer au volet construction, rénovation et conversion, même s'il a bénéficié d'une aide au volet de soutien au démarrage de projets. Toutefois, la somme des aides ne pourra excéder la valeur de 20 % du coût total du projet.

Conditions générales



Les conditions générales suivantes s'appliquent :

6.1 Demandeurs admissibles

Un demandeur admissible doit détenir une expérience suffisante dans la réalisation de projets immobiliers ou s'engager à conclure une entente avec un organisme ou une entreprise ayant l'expérience et les compétences requises. Le demandeur doit exercer des activités en lien avec l'immobilier et être soit :

- Coopérative d'habitation locative, régie par la Loi sur les coopératives (chapitre C-67.2);
- Office municipal d'habitation, constitué en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (chapitre S-8);
- Fiducie d'utilité sociale légalement constituée et immatriculée au Registre des entreprises du Québec et transmettre à la Ville une attestation valide de Revenu Québec);
- Organisme sans but lucratif, constitué en vertu de la partie III de la loi sur les compagnies (chapitre C-38).

6.2 Projets admissibles

Les projets admissibles doivent viser l'augmentation du nombre de logements hors marché sur le territoire.

- 1. Soutien financier au démarrage/développement de logement hors marché**
- 2. Projets retenus au Programme habitation abordable Québec (PHAQ), sous réserve de l'approbation de la Société d'habitation du Québec (SHQ).**
- 3. Autres projets de logements hors marché correspondant aux critères du cadre**

Pour tout projet d'acquisition, de construction ou de conversion, les projets admissibles doivent également remplir les conditions suivantes :

- Le projet doit être situé dans le périmètre d'urbanisation de la Ville où il est réalisé
- Le projet doit viser la réalisation des objectifs du cadre par l'une des interventions suivantes, soit :
 - La construction d'une partie de bâtiment, d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments;
 - La rénovation d'une partie de bâtiment, d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments existant lors d'un achat.

6.3 Soumission et analyse des demandes

Une étape de préadmissibilité est prévue afin de permettre aux demandeurs de valider l'admissibilité de leur projet avant de remplir le formulaire associé au dépôt d'une demande officielle.

6.3.1 Demande de préadmissibilité :

tout demandeur doit d'abord se soumettre à une préadmissibilité de sa demande de soutien financier. Cette dernière inclut le dépôt d'une demande complète incluant :

- Formulaire de préadmissibilité
- Copie de l'acte constitutif (charte ou lettres patentes)
- Copie à jour des règlements généraux et autres règlements de constitution
- Liste à jour des membres du conseil d'administration, incluant leurs coordonnées
- Procès-verbal de la dernière assemblée générale annuelle
- Dernier rapport annuel d'activités
- États financiers du dernier exercice complété

Après la préadmissibilité validée, le ou la chargée de projet municipal associé au dossier fera suivre la documentation requise pour poursuivre le dépôt d'une demande d'admissibilité.

6.3.2 Demande d'admissibilité :

seules les demandes complètes sont évaluées. À cette étape, une demande doit inclure :

- Formulaire « Fiche projet : logement hors marché » dûment rempli;
- Lettre d'engagement de l'exploitant propriétaire aux termes du projet, si distinct du demandeur
- Copie de la résolution du conseil d'administration appuyant la demande de soutien financier en vertu du Fonds logement;
- Lettre d'appui au projet.

Selon le niveau de soutien financier demandé, la Ville exige la production d'états financiers particuliers s'appliquant à la période sur laquelle la Ville a versé la subvention ainsi que la période sur laquelle les sommes auront été dépensées :

- 49 999, 00 \$ et moins : des états financiers « maison » conformes aux normes généralement reconnues (revenus, dépenses, bilan) et adoptées par le conseil d'administration;
- 50 000, 00 \$ à 99 000, 00 \$: une mission de compilation;
- 100 000, 00 \$ à 249 000, 00 \$: une mission d'examen réalisé par un comptable professionnel agréé;
- 250 000, 00 \$ et plus : une mission d'audit réalisée par un comptable professionnel agréé;

Tout autre document exigé dans le cadre d'une entente signée entre la Ville et le demandeur.

6.4 Utilisation de la subvention



Le demandeur doit respecter les exigences relatives au cadre de soutien financier pour lequel il obtient le financement;

- Le demandeur doit utiliser le montant obtenu aux seules fins de la demande présentée et ayant fait l'objet d'une acceptation;
- Le montant obtenu n'est pas transférable à une autre organisation;
- Le demandeur bénéficiaire ne peut servir de prête-nom pour obtenir le financement pour une tierce partie;
- Le demandeur doit aviser promptement et faire approuver par le représentant municipal tout changement aux objectifs, à l'échéancier ou à tout autre aspect du projet pour lequel une aide financière a été accordée par la Ville; le demandeur doit aviser le représentant municipal de son incapacité, le cas échéant, à réaliser le projet; elle pourrait être tenue de rembourser en partie ou en totalité le montant accordé.
- La Ville de Saint-Jean-sur-Richelieu se réserve le droit de suspendre ou de redistribuer le paiement de l'aide financière d'une organisation qui cesse ses activités, qui est incapable de réaliser les activités prévues ou qui apporte des changements importants à sa direction sans en prévenir la Ville.

6.5 Dépenses admissibles et non admissibles

6.5.1 Dépenses admissibles

6.5.1.a Projet PHAQ

Les dépenses admissibles prescrites dans le cadre du Programme habitation abordable Québec

6.5.1.b Autres projets de logements hors marché correspondant aux critères du cadre :

- Coûts relatifs aux honoraires professionnels engagés pendant la réalisation du projet ;
- Coûts de construction liés à la partie résidentielle d'un projet (matériaux, main-d'œuvre, etc.);
- Aménagement standard du terrain;
- Acquisition de mobilier pour les espaces communs;
- Acquisition d'un immeuble et la conversion d'un immeuble ;
- Acquisition d'un terrain.
- Dans le cas de projets visant des usages multiples, les coûts admissibles devront être calculés au prorata de la superficie dédiée aux logements hors marché.
- Subventions pour démarrage
- Toutes dépenses relatives à la mise sur pied du projet d'habitation, dont notamment :
- Analyses environnementales;

- Rapport géotechnique;
- Étude de caractérisation environnementale de l'immeuble;
- Étude patrimoniale;
- Rapport d'inspection;
- Plans et élévations;
- Arpenteur-géomètre;
- Notaire;
- Honoraires d'un groupe de ressources techniques (GRT);
- Vérification de l'approvisionnement en eau potable et de l'évacuation des eaux usées;
- Etc.

6.5.2 Dépenses non admissibles

Fonctionnement de base de l'organisation incluant des salaires pour les ressources humaines.

- Les dépenses liées à la décontamination du terrain et du bâtiment;
- Les coûts des travaux permettant d'amener les services d'aqueduc et d'égout jusqu'au terrain;
- Les dépenses liées à des entrepreneurs inscrits au RENA (registre des entreprises non admissibles aux contrats publics)

07 Critères d'analyse des demandes



- Ancrage dans la communauté;
- Crédibilité du demandeur, du porteur et de l'exploitant (s'il est distinct);
- Réponse aux besoins des populations vulnérables ou à besoins particuliers;
- Niveau d'avancement du projet;
- Le réalisme du montage financier du projet (budget de réalisation et budget d'exploitation);
- Cohabitation sociale, mixité et équité territoriale;
- La diversité des sources de financement au projet et la crédibilité du montage financier.

Obligations du demandeur et reddition de compte



Toute demande de soutien financier sera assujettie à une reddition de compte établie et légalement encadrée dans une entente signée entre les parties. Cette dernière aura pour objectif de venir identifier et clarifier les rôles et responsabilités en plus d'établir les exigences de la reddition de compte, qui comprendront (sans toutefois s'y restreindre) les éléments suivants :

- Audits des états financiers pour les subventions de plus de 250 000 \$;
- Interdiction de faire affaire avec des entrepreneurs inscrits au RENA;
- Les travaux doivent être réalisés par un entrepreneur dûment licencié de la Régie du bâtiment du Québec;
- Détenir une protection d'assurance couvrant la reconstruction du bâtiment, la responsabilité civile en générale de même qu'une assurance chantier;
- Bilan financier du projet, preuves de dépenses
- Le droit pour la Ville, d'inspecter le projet durant sa construction et son exploitation et d'exiger un rapport suivi des actions entreprises pour corriger les problèmes relevés lors de celle-ci, le cas échéant.
- Toute autre obligation convenue contractuellement, telle que, mais non limitativement, un engagement de maintenir la destination de l'immeuble.
- Afin de garantir que l'immeuble ayant bénéficié d'un soutien financier conserve son usage à des fins de logement résidentiel locatif hors marché, le demandeur retenu s'engage à signer un accord d'exploitation d'une durée d'au moins 25 ans avec la Ville de Saint-Jean-sur-Richelieu. La Ville pourra exiger du demandeur une garantie hypothécaire immobilière affectant le projet, dûment publiée, pour une durée équivalente à cet accord d'exploitation.

Procédure générale



L'information relative au Fonds de même que le formulaire à compléter sont disponibles sur le site Internet de la Ville :

sjsr.ca/logement-hors-marche

Toute demande de soutien financier au fonds du logement hors marché doit être acheminée au Service de l'urbanisme :

Par courriel :

urbanismegrandsprojets@sjsr.ca

9.1 Étapes

Cette section présente un aperçu des différentes étapes d'une demande de soutien financier.

9.1.1 Dépôt d'une demande de préadmissibilité

Le demandeur doit remplir le formulaire de **Préadmissibilité au fonds logement hors marché** disponible sur le site internet de la Ville et le transmettre dûment complété au service de l'urbanisme. Un accusé de réception est transmis au demandeur. Si la demande n'est pas admissible ou incomplète, le demandeur en sera informé.

9.1.2 Rencontre de démarrage

Après avoir reçu la confirmation de la préadmissibilité de son projet, le demandeur est convoqué dans le cadre d'une rencontre de démarrage. Durant cette rencontre, le demandeur recevra toutes les indications requises afin de pouvoir finaliser le dépôt de sa demande.

Cela comprendra la réception du **Formulaire de dépôt d'une demande de soutien financier** qui inclut notamment une description plus fine du projet (typologie, secteurs, montage financier, etc.), permettant ainsi à la Ville de venir appliquer les critères d'analyse dont elle s'est dotée afin de valider la conformité du projet en regard des orientations municipales.

Un calendrier de travail sera également élaboré entre les parties afin de fixer les attentes et déterminer des échéances, pour favoriser la transparence, la collaboration et des conditions de succès optimales au déploiement du projet.

9.1.3 Analyse de la demande

Les demandes complètes admissibles sont analysées par un comité interservice qui se réunit une fois par mois et qui est composé de professionnels des services de l'urbanisme, du développement économique, des finances et du développement social. Ce comité fera une recommandation à l'attention du conseil municipal. Lorsque la demande est adoptée (par résolution) ou acceptée (en plénière) par le conseil municipal, le fonctionnaire assigné informe le demandeur du montant accordé et des conditions afférentes. Une convention de subvention est alors établie entre la Ville et le demandeur. La Ville viendra notamment encadrer sa volonté de garantir le maintien de la vocation hors marché pour tous les projets auquel elle aura contribué par l'entremise du fonds pour le logement hors marché.

Un projet qui aura fait l'objet d'un refus par le conseil municipal pourrait être réévalué si des éléments complémentaires lui sont présentés. Après le dépôt d'une demande de révision par écrit, le conseil municipal pourrait rouvrir une demande si elle est jugée justifiée.

9.1.4 Versement et réalisation du projet

Un ou une fonctionnaire sera assigné à la demande au sein de l'administration municipale. Cette personne aura le mandat d'accompagner le demandeur, d'assurer le suivi du ou des versements de la subvention et de faire le lien avec les différents services municipaux impliqués dans le déploiement du projet. Les modalités de versement seront déterminées dans le cadre de l'entente.

Le demandeur s'engagera par le fait même à respecter les échéanciers du calendrier de travail sur lesquels il se sera entendu avec la Ville. Si le demandeur doit interrompre ou modifier le projet pour lequel la subvention a été accordée, il doit informer le ou la fonctionnaire désigné dans les plus brefs délais.

9.1.5 Fin du projet

Lorsque le projet relatif à la subvention est terminé, le demandeur en informe la Ville et lui transmet les éléments de reddition de compte convenu dans la convention de subvention en s'assurant de compléter l'ensemble des obligations convenues à l'entente.

10. Soutien hors fonds

D'entrée de jeu, la Ville positionne le fonds comme étant un levier de facilitation du développement. Un projet pourrait nécessiter un appui autre que financier, dans ce contexte, ces demandes devront être formulées à l'intérieur du même formulaire.



VILLE DE
**SAINT-JEAN-
SUR-RICHELIEU**