

Direction du secrétariat

Québec, le 10 juin 2015

OBJET : Demande d'accès à l'information concernant une copie de l'Entente entre la SHQ et l'OMHK au sujet du programme de construction de logements à loyer modique au Nunavik

Madame,

Pour faire suite à votre demande d'accès à l'information reçue le 1^{er} juin 2015, vous trouverez, ci-joint, l'entente intervenue entre la Société d'habitation du Québec et l'office municipal d'habitation Kativik concernant la réalisation de logements à loyer modique au Nunavik.

Conformément à l'article 135 de la *Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels*, nous vous confirmons que vous pouvez demander une révision de notre décision auprès de la Commission d'accès à l'information.

Veillez recevoir, Madame, mes salutations distinguées.

Original signé

M^E GUYLAINE MARCOUX

Responsable de l'accès aux documents et de
la protection des renseignements personnels

p. j.

ENTENTE CONCERNANT LA RÉALISATION DE LOGEMENTS À LOYER MODIQUE AU NUNAVIK

ENTRE : La **SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC**, personne morale légalement constituée en vertu de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec* (L.R.Q., c. S-8), dont le siège est situé au 1054, rue Louis-Alexandre-Taschereau, aile Saint-Amable, à Québec, ici représentée par M. John MacKay, président-directeur général, dûment autorisé aux fins des présentes en vertu du paragraphe 4° de l'article 5 et de l'article 13.1 du *Règlement sur la délégation de pouvoirs et de signature de certains documents de la Société d'habitation du Québec* (R.R.Q., c. S-8, r.2.1);

ci-après appelée « SHQ »

ET : L'**OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION KATIVIK**, personne morale légalement constituée en vertu de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec* (L.R.Q., c. S-8), dont le siège est situé au 1600, rue Akianut, à Kuujuaq, ici représenté par M. Michael Cameron, président, dûment autorisé aux fins des présentes en vertu de la résolution du C. A. n°);

ci-après appelé « OMHK »

ci-après appelées « Parties »

ATTENDU QU'une pénurie de logements sévit au Nunavik;

ATTENDU QUE le gouvernement du Québec a annoncé, à l'occasion du lancement du Plan Nord, la réalisation de 300 logements à loyer modique additionnels au Nunavik;

ATTENDU QUE le gouvernement du Québec a confié la réalisation de ces logements à la SHQ;

ATTENDU QUE le gouvernement a autorisé la mise en œuvre du *Programme de construction de logements à loyer modique au Nunavik* (ci-après, « Programme »), par le décret n° 190-2008 du 12 mars 2008;

ATTENDU QUE ce Programme, établi au bénéfice de l'OMHK, permet à la SHQ d'intervenir financièrement dans le cadre de la réalisation de logements à loyer modique au Nunavik;

ATTENDU QUE ce Programme prévoit la conclusion d'une entente entre l'OMHK et la SHQ;

ATTENDU QUE les Parties reconnaissent que la construction, l'exploitation et l'entretien des logements constituent une occasion privilégiée de favoriser la formation de la main-d'œuvre inuite, la création d'emplois et les retombées économiques pour les communautés inuites du Nunavik;

ATTENDU QUE la Société Makivik (ci-après, « Makivik ») a notamment pour objet de lutter contre la pauvreté, de promouvoir le bien-être des Inuits et de veiller au perfectionnement de leur instruction;

ATTENDU QUE Makivik détient une expertise de pointe en termes de construction résidentielle en milieu nordique;

EN CONSÉQUENCE, les Parties conviennent de ce qui suit :

1. RÉALISATION DES LOGEMENTS

1.1 L'OMHK doit réaliser 300 logements selon la programmation pluriannuelle suivante :

Année financière	Interventions permises/nombre de logements à réaliser
2011-2012	Achat des matériaux et début des travaux pour les logements prévus à l'année financière 2012-2013
2012-2013	74
2013-2014	76
2014-2015	74
2015-2016	76

La SHQ peut modifier cette programmation pluriannuelle unilatéralement. Dans un tel cas, elle en informe l'OMHK dans les plus brefs délais. Ce dernier ne peut être tenu responsable des dommages qui découlent directement d'une telle modification.

La réalisation des 300 logements doit être terminée au plus tard le 31 mars 2016. Toutefois, en cas de circonstances exceptionnelles, les Parties peuvent convenir d'une autre date.

- 1.2 L'OMHK peut, en informant préalablement la SHQ, modifier la programmation pluriannuelle de la façon suivante :

Année financière	Nombre de logements à réaliser
2012-2013	74 plus ou moins 20 %
2013-2014	76 plus ou moins 20 %
2014-2015	74 plus ou moins 20 %

Dans une telle situation, pour l'année financière 2015-2016, le nombre de logements réalisés devra être tel que le nombre total de logements soit de 300.

L'approbation préalable de la SHQ est nécessaire pour réaliser tout logement qui ferait en sorte que, pour une année financière donnée, le nombre de logements réalisés excède de plus de 20 % le nombre prévu dans la programmation pluriannuelle initiale.

L'OMHK doit informer la SHQ de toute situation qui pourrait compromettre l'atteinte des objectifs établis dans la programmation pluriannuelle.

- 1.3 Au plus tard le 31 mars de chaque année, l'OMHK remet à la SHQ un rapport de ses activités de l'année précédente visant la réalisation des logements. Ce rapport doit contenir, entre autres :

- le nombre de logements réalisés, leur typologie, le village dans lequel ils ont été construits et une estimation des coûts d'immobilisation encourus;
- le déficit d'exploitation constaté à la fin de la première période de 12 mois suivant le transfert du droit de propriété des logements à l'OMHK.

De plus, un état annuel détaillé et dûment vérifié des coûts d'immobilisation des logements encourus lors de l'exercice financier précédent devra être transmis à la SHQ par l'OMHK au plus tard le 30 septembre de chaque année.

Est entendu par « coût d'immobilisation », les coûts encourus pour réaliser les logements. Ces coûts comprennent :

- 1° les coûts de préparation des sites de construction de logements, incluant l'arpentage;
- 2° les coûts d'acquisition d'unités de logement préfabriquées, y compris les frais de transport, d'emballage et d'assemblage sur le chantier ou les coûts d'achat des matériaux pour la construction, y compris les frais de transport, d'emballage et d'entreposage;
- 3° les coûts de main-d'œuvre pour la réalisation des immeubles et l'assemblage;
- 4° les coûts des permis municipaux de construction;
- 5° les coûts d'assurance tels que ceux relatifs au transport des matériaux de construction ou des unités de logement préfabriquées ainsi que ceux afférents à la construction et à l'assemblage;
- 6° les honoraires et les frais professionnels relatifs aux appels d'offres, à la conception, à la construction et à l'acquisition des logements;
- 7° les coûts d'achat, de transport et d'installation d'un réfrigérateur certifié EnergyStar et d'une cuisinière pour chacune des unités;
- 8° les frais d'intérêts payables à l'entrepreneur, le cas échéant;
- 9° les frais d'intérêts engagés en raison de pénuries temporaires de liquidités occasionnées par le paiement de la taxe sur les produits et services et de la taxe de vente du Québec admissibles au titre des coûts d'immobilisation;
- 10° les intérêts sur le financement avant la date d'ajustement des intérêts;
- 11° pour chaque unité de logement construite, les coûts de gestion et d'administration correspondant à 5 % de son coût de construction si elle est réalisée par Makivik et à 2 % si elle est réalisée par un sous-traitant de Makivik;
- 12° les coûts exigés à l'OMHK par les corporations foncières;

13° les coûts des inspections encourus par l'OMHK ou la SHQ jusqu'à concurrence de 5 000 \$ par logement. Si lesdits coûts sont insuffisants pour couvrir les coûts des inspections, ils pourraient être revus par les Parties;

14° les autres coûts reconnus par la SHQ à l'OMHK ou par l'OMHK à l'entrepreneur, après entente avec la SHQ.

1.4 L'OMHK pourra, s'il dispose du budget dédié à cette fin, verser à l'entrepreneur des avances destinées à diminuer le coût du financement des projets.

1.5 Dans l'éventualité où le coût de construction des 300 logements serait inférieur à 79 500 000 \$, la SHQ s'engage à demander les autorisations nécessaires pour affecter le solde inutilisé à l'entretien des logements.

2. LE MODE DE RÉPARTITION DES LOGEMENTS SUR LE TERRITOIRE

2.1 Les Parties conviennent de confier à l'Administration régionale Kativik (ci-après, « ARK ») le soin de répartir les logements à construire entre les différents villages du Nunavik, de la même façon qu'elle le fait dans le cadre de *l'Entente concernant la mise en œuvre de la Convention de la Baie-James et de Nord québécois en matière de logement au Nunavik 2010-2015*.

3. CONSTRUCTION DES LOGEMENTS À LOYER MODIQUE

3.1 L'OMHK doit fournir à la SHQ, au plus tard lors de l'entrée en vigueur de la présente entente puis, au plus tard, à chaque 1^{er} juillet subséquent, un plan annuel relatif à la construction des logements qui respecte les articles 1.1 et 1.2. Ce plan spécifie, entre autres et pour chacune des années visées, le nombre de logements devant être construits, la typologie et le lieu de construction.

Toute modification au plan annuel doit être approuvée préalablement par la SHQ et par l'ARK, mais dans ce dernier cas, uniquement si cette modification concerne le village nordique dans lequel seront construits les logements.

3.2 L'OMHK s'engage à respecter les codes, lois et règlements en vigueur au Québec, de même que les règles de l'art applicables dans le Nord pour la construction des logements ainsi que toutes les exigences de la SHQ en la matière, le cas échéant.

Les exigences de construction feront l'objet de discussions entre la SHQ, l'OMHK et Makivik, en vue d'obtenir un consensus qui tienne compte de la durée de vie utile des logements et des préoccupations des Parties. Advenant qu'après discussions elles ne puissent en arriver à un consensus, la SHQ leur transmettra les exigences de construction qui devront être appliquées.

3.3 L'OMHK ne peut autoriser la construction de bâtiments si les plans de construction n'ont pas, au préalable, été approuvés par la SHQ.

3.4 L'OMHK doit effectuer une surveillance des travaux de construction des logements et faire apporter, le cas échéant, les correctifs jugés nécessaires au fur et à mesure du déroulement des travaux.

La SHQ peut, si elle le juge à-propos, faire des inspections et demander à ce que des correctifs soient apportés. L'OMHK doit transmettre cette décision à l'entrepreneur et veiller à son respect.

3.5 À la demande de la SHQ, l'OMHK devra effectuer une reddition de comptes des aspects techniques des travaux réalisés.

4. SÉLECTION DES ENTREPRENEURS

4.1 L'OMHK doit retenir les services d'un entrepreneur pour la construction des logements qui découlent de la présente entente. L'OMHK doit prendre les mesures nécessaires pour s'assurer que ce dernier favorise le recours à de la main-d'œuvre locale et qu'il détienne une expertise en construction résidentielle en région nordique.

4.2 Compte tenu de la volonté exprimée par les Parties de favoriser la formation de la main-d'œuvre inuite, la création d'emplois et les retombées économiques pour les communautés inuites du Nunavik, la SHQ consent à ce que l'OMHK octroie à Makivik, sans appel d'offres, le contrat de construire la totalité ou une partie des logements prévus à la présente entente.

4.3 L'OMHK doit faire approuver par la SHQ, préalablement à sa signature, le contrat à intervenir avec l'entrepreneur retenu.

5. RÈGLES RELATIVES AUX DROITS D'ALIÉNATION

- 5.1 L'OMHK est propriétaire des logements réalisés en vertu de la présente entente et ne peut en céder la propriété qu'en conformité avec la *Loi sur la Société d'habitation du Québec* (L.R.Q., chapitre S-8).
- 5.2 L'OMHK obtiendra auprès des corporations foncières concernées, les autorisations nécessaires pour la construction des logements à loyer modique.

6. MODALITÉS ET CONDITIONS RELATIVES AU FINANCEMENT DE LA CONSTRUCTION DES LOGEMENTS À LOYER MODIQUE

- 6.1 Sur approbation préalable de la SHQ, l'OMHK peut contracter un prêt auprès d'une institution financière pour le financement temporaire et à long terme de la réalisation des logements à loyer modique.
- 6.2 Les prêts contractés par l'OMHK en vertu de la présente entente devront être remboursables en tout temps, en tout ou en partie, et contractés pour une période maximale de 35 ans.
- 6.3 S'il y a lieu, la SHQ garantit les prêts qu'elle a approuvés et que l'OMHK contracte pour la réalisation des logements.
- 6.4 Les prêts contractés en vertu de l'entente seront utilisés par l'OMHK pour financer la construction des logements et assurer le transfert de la propriété de ces derniers une fois la construction terminée.
- 6.5 La SHQ peut, sur avis acheminé à l'OMHK et à l'entrepreneur, modifier les modalités et conditions relatives au financement de la construction des logements à loyer modique dans la mesure prévue aux articles 6.6 et 6.7.
- 6.6 La SHQ peut assurer le financement temporaire et à long terme de la réalisation des logements à loyer modique selon le taux d'intérêt à déterminer en collaboration avec le ministère des Finances du Québec.

Dans ce contexte, la SHQ fera les avances de fonds à l'entrepreneur désigné par l'OMHK sur présentation des pièces justificatives requises par ce dernier.

Le cas échéant, ce financement sera constaté dans un acte de prêt dont la forme et le contenu seront déterminés par les Parties.

- 6.7 Lors du transfert de propriété, l'OMHK prendra possession des logements et la SHQ paiera à l'entrepreneur désigné le solde du coût réel de construction de chaque logement, compte tenu des avances de fonds effectuées.

Le transfert du droit de propriété des logements à l'OMHK ne pourra avoir lieu sans l'autorisation préalable de la SHQ.

Si l'OMHK et l'entrepreneur conviennent d'une méthode différente pour établir le prix de vente, notamment en raison de l'importance des déficiences qui doivent être corrigées, l'OMHK doit en informer la SHQ.

7. MODALITÉS ET CONDITIONS RELATIVES AU FINANCEMENT DU DÉFICIT D'EXPLOITATION DES LOGEMENTS À LOYER MODIQUE

- 7.1 Après le transfert du droit de propriété des logements à l'OMHK, la SHQ rembourse à l'OMHK, au moins trimestriellement, le déficit engendré par l'exploitation des logements à loyer modique. Ce déficit est établi par la SHQ en fonction des coûts réels admissibles engagés pour chaque logement, lorsqu'ils peuvent être identifiés et une part proportionnelle des coûts engagés en rapport avec l'ensemble des logements réalisés en vertu de l'entente dans les catégories suivantes :

- 1° le coût des taxes municipales, incluant la fourniture d'eau potable, l'élimination des eaux usées, l'enlèvement des ordures ménagères et leur élimination et les taxes générales;
- 2° les loyers pour les terrains et les coûts exigés par les corporations foncières;
- 3° le coût des assurances;
- 4° les frais d'entretien;
- 5° les coûts de chauffage;
- 6° les coûts d'électricité;
- 7° les coûts de remplacement, d'amélioration et de modernisation;
- 8° les frais de gestion et de formation;
- 9° les remboursements des prêts contractés en vertu de l'entente.

- 7.2 La SHQ s'engage à assumer, pour une période maximale de 20 ans à compter de la date du transfert du droit de propriété des logements à l'OMHK, le déficit engendré par l'exploitation des logements.

Cette période sera automatiquement portée à 35 ans si le gouvernement du Québec autorise une modification de l'article 4 du Programme.

8. RÈGLES ET PROCÉDURES ADMINISTRATIVES CONCERNANT L'ADMINISTRATION DES LOGEMENTS

- 8.1 L'OMHK doit respecter, dans la gestion des logements, les règles prévues dans le *Guide de gestion du logement social* et dans le Contrat d'exploitation (ci-après, « Contrat ») intervenu entre la SHQ, l'ARK et l'OMHK le 8 octobre 1999, à moins que les règles prévues dans ces derniers ne viennent en contradiction avec celles de la présente entente. Dans un tel cas, les règles prévues à la présente entente prévaudront.

Parmi ces règles se trouvent notamment la *Directive sur l'attribution des logements sociaux de la région Kativik* et le *Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique du Nunavik*.

- 8.2 L'annexe I du Contrat, intitulée *Liste des ensembles immobiliers*, est modifiée pour inclure les logements réalisés en vertu de la présente entente.

9. COMMUNICATION

- 9.1 Aucune conférence de presse, cérémonie officielle, annonce publique ou autres événements similaires quant aux logements à loyer modique construits en vertu de cette entente ne peuvent être faits sans que les Parties en aient convenu au préalable.

- 9.2 Lorsqu'il y a lieu, l'OMHK installera une affiche ou un panneau de chantier sur le site des projets approuvés dans le cadre de l'entente. L'affiche ou le panneau de chantier devra être réalisé selon les exigences de la SHQ.

Le texte de l'affiche ou du panneau de chantier doit être écrit en français, en anglais et en inuktitut.

10. VÉRIFICATION

- 10.1 La SHQ peut, en tout temps, vérifier les livres, les registres, les données et les autres documents de l'OMHK relatifs aux logements réalisés en vertu de l'entente.
- 10.2 L'OMHK doit fournir à la SHQ copie de ses règlements et des procès-verbaux de ses assemblées.
- 10.3 L'OMHK doit conserver tous les documents concernant les logements construits en vertu de la présente entente conformément aux exigences du calendrier de conservation transmis par la SHQ.

11. REPRÉSENTATION DES PARTIES AUX FINS DE L'ADMINISTRATION DE L'ENTENTE

- 11.1 L'OMHK doit indiquer à la SHQ le nom de son représentant officiel dans le cadre de l'application de l'entente. Ce représentant doit être un employé permanent de l'OMHK. Il est celui qui approuve les différents documents ou renseignements transmis à la SHQ dont les débours et les données statistiques.
- 11.2 L'OMHK devra faire parvenir à la SHQ les informations que cette dernière requière pour suivre l'application de l'entente.
- 11.3 L'OMHK doit assumer en totalité tout débours fait ou réclamé en contravention de la présente entente.

12. MODIFICATION, DURÉE ET FIN DE L'ENTENTE

- 12.1 La présente entente peut être modifiée en tout temps avec le consentement des Parties.
- 12.2 La présente entente demeure en vigueur tant que les obligations de la SHQ relativement au déficit d'exploitation subsistent.
- 12.3 L'entente prend fin automatiquement et sans avis à compter de la date de la prise d'effet d'une décision du gouvernement du Québec visant à mettre fin au Programme. Dans un tel cas, les engagements prévus au plan annuel transmis conformément à l'article 3.1 et en vigueur à ce moment seront honorés.

Au sens du paragraphe précédent, les Parties s'entendront sur la décision à prendre quant à la poursuite des travaux pour les logements qui auront bénéficié d'un préachat de matériaux ou dont la construction sera débutée. Cette décision sera, entre autres, basée sur la nature des matériaux achetés et des travaux réalisés.

- 12.4 La présente entente entre en vigueur au moment de la dernière signature ou autrement à toute date convenue par écrit entre les Parties et peut être modifiée en tout temps avec leur consentement.
- 12.5 La fin de l'entente n'a pas pour effet de restreindre les droits et les recours échéant respectivement aux Parties, ni de mettre fin aux obligations contractées par elles en vertu de celle-ci.

13. DISPOSITIONS DIVERSES

- 13.1 Aux fins de l'application de l'entente, l'adresse de chacune des Parties est la suivante :

La SHQ :

1054, rue Louis-Alexandre-Taschereau
Aile Saint-Amable, 3^e étage
Québec (Québec) G1R 5E7

L'OMHK :

1600, rue Akianut
C.P. 1200
Kuujuuaq (Québec) J0M 1C0

- 13.2 Tout litige découlant de l'interprétation ou de l'application de la présente entente sera soumis à la juridiction du tribunal compétent du district judiciaire de Québec.
- 13.3 Le suivi de cette entente sera réalisé grâce à un comité formé des représentants des Parties, de l'ARK et de Makivik. Ce comité devra se réunir trois fois par année et son rôle consistera à suivre, à conseiller et à assister les Parties relativement à la mise en œuvre de la présente entente.

- 13.4 Tout différend concernant la mise en œuvre de l'entente doit être soumis par les Parties au comité prévu à l'article précédent, lequel devra déployer tous les efforts raisonnables pour le résoudre par la concertation et l'entente à l'amiable.
- 13.5 La présente entente sera signée en français et en anglais en _____ copies par les Parties. En cas de divergence entre les versions française et anglaise, la version française aura préséance.

EN FOI DE QUOI, LES PARTIES ONT SIGNÉ :

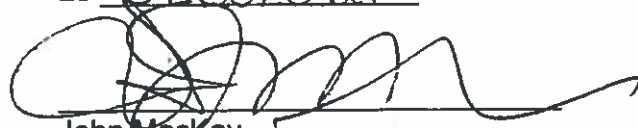
Pour l'Office municipal d'habitation Kativik

Le 02 November 2011


Michael Cameron
Président du conseil d'administration

Pour la Société d'habitation du Québec

Le 07 October 2011



John Mackay
Président-directeur général

INTERVENTION

Intervient à la présente entente, l'Administration régionale Kativik, laquelle déclare avoir pris connaissance de la présente entente, et s'engage, dans la mesure où son approbation est nécessaire aux fins de la présente entente, à faire les démarches nécessaires afin que la réponse soit donnée dans les meilleurs délais.

Pour l'Administration régionale Kativik

Le 07 October 2011



Maggie Emudluk
Présidente

PRÉSENTS À LA SIGNATURE DE L'ENTENTE

Nous sommes fiers de témoigner de l'engagement des Parties à construire des logements qui contribueront, dans la foulée du Plan Nord, à améliorer les conditions de vie des habitants du Nunavik.

Ministre des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire


Le 07 October 2011



Laurent Lessard

Ministre responsable des Affaires autochtones

Le 07 October 2011



Geoffrey Kelley

