

FINANCEMENT D'INFRASTRUCTURES EN EAU POUR LA RÉALISATION D'HABITATIONS ABORDABLES



Ce document a été réalisé par le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation.

Il est publié en version électronique à l'adresse suivante : www.quebec.ca/gouv/affaires-municipales-habitation.

ISBN 978-2-550-97765-0 (PDF)

Dépôt légal, Bibliothèque et Archives nationales du Québec, 2024.

Tous droits réservés. La reproduction de ce document par quelque procédé que ce soit et sa traduction, même partielles, sont interdites sans l'autorisation des Publications du Québec.

© Gouvernement du Québec, ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, 2024

Table des matières

1. ABRÉVIATIONS ET DÉFINITIONS	4
2. RAISON D'ÊTRE DU PROGRAMME	5
3. OBJECTIF	6
4. DURÉE DU PROGRAMME	6
5. CLIENTÈLE ADMISSIBLE	6
6. PROJETS ADMISSIBLES	6
7. LOCALISATION DES TRAVAUX	6
8. DÉPENSES ADMISSIBLES	6
9. DÉPENSES NON ADMISSIBLES	7
10. AIDE FINANCIÈRE	7
11. RÉVISION DE L'AIDE FINANCIÈRE	9
12. DATE D'ADMISSIBILITÉ DES DÉPENSES	9
13. CONVENTION D'AIDE FINANCIÈRE	9
14. VERSEMENT DE L'AIDE FINANCIÈRE	9
15. RÈGLE DE CUMUL	10
16. PRÉSENTATION D'UNE DEMANDE	10
17. SÉLECTION DES DEMANDES ET TRANSMISSION DE PROMESSES	10
18. RAPPORT D'AUDIT INDÉPENDANT	11
19. DISPOSITION GÉNÉRALE	11
20. ÉVALUATION DU PROGRAMME	11

1. ABRÉVIATIONS ET DÉFINITIONS

Bénéficiaire : municipalité ayant reçu, pour un projet admissible, une promesse d'aide financière signée par la ministre des Affaires municipales dans le cadre du programme Financement d'infrastructures en eau pour la réalisation d'habitations abordables (FIERH).

Branchement : élément de conduit ou de canalisation ou accessoire servant à raccorder une résidence aux services d'eau.

Convention d'aide financière : convention conclue entre le bénéficiaire et la ministre établissant les droits et les obligations des parties concernées par l'aide financière et les modalités de versement de celle-ci.

Infrastructures pluviales, résilientes et vertes : infrastructures municipales qui permettent de créer des îlots de fraîcheur, des aménagements ou des infrastructures de contrôle de l'eau à la source (ex. : jardin de pluie, aménagement paysager, aire de stationnement verte, etc.) ainsi que des aménagements ou des infrastructures servant à la réduction du volume et au transport des eaux pluviales (ex. : pavage perméable, puits absorbant, noue aménagée avec biorétention, tranchée d'infiltration, système de conduites perforées, etc.). Cela exclut les aménagements ou les infrastructures qui ne visent pas l'infiltration et la rétention des eaux de pluie et de ruissellement (ex. : fossé de drainage).

Ministère : ministère des Affaires municipales et de l'Habitation.

Ministre : ministre des Affaires municipales.

MRC : municipalité régionale de comté.

Municipalité : municipalité, ville, village, paroisse, canton, canton uni et Administration régionale Kativik.

Projet de référence : projet de construction de logements qui, au cours des 12 mois précédant la formulation d'une demande au programme FIERH :

- (1) soit a fait l'objet d'une aide financière de la part d'un ministère ou d'un organisme du gouvernement fédéral ou du gouvernement du Québec en vertu d'un programme d'aide financière ou d'un décret explicitement aux fins de construction de logements sociaux, abordables ou étudiants, par exemple un projet financé par le Programme d'habitation abordable Québec de la Société d'habitation du Québec ou par un autre de ses programmes d'aide financière¹;
- (2) soit a fait l'objet d'une aide financière de la part de la Société d'habitation du Québec permettant à des personnes à faible revenu d'accéder à un logement adéquat dans ce projet²;

¹ Lorsque la subvention est accordée par la Société d'habitation du Québec, un logement est typiquement un logement à loyer modique au sens de l'article 1984 du *Code civil du Québec*, c'est-à-dire que le logement est situé dans une habitation à loyer modique, que le loyer est déterminé conformément aux règlements de la Société ou que le logement est subventionné par un supplément au loyer.

² Idem.

- (3) soit a fait l'objet d'une aide financière de la part d'un organisme municipal (municipalité locale, MRC, etc.) conformément à l'alinéa 2 de l'article 84.2 de la *Loi sur les compétences municipales*³.

Prolongement : extension d'un réseau existant et utilisation d'un système existant avec ou sans agrandissement.

Requérant : municipalité ayant soumis, pour un projet admissible, une demande d'aide financière dans le cadre du programme FIERH.

2. RAISON D'ÊTRE DU PROGRAMME

L'accès à un logement social, abordable ou étudiant (ci-après « logement abordable ») est un enjeu grandissant au Québec en raison d'une demande croissante et d'une offre limitée de logements. Ce besoin, autrefois principalement observé dans les grandes villes, se fait maintenant aussi sentir à travers tout le Québec. Les raisons à l'origine de cette situation sont multiples, notamment les changements démographiques, la diminution de la diversité du parc immobilier et le contexte inflationniste.

S'ajoutent également à ces raisons les coûts des investissements associés aux infrastructures minimales requises pour concrétiser des chantiers de logements abordables, telles que les réseaux d'eau potable et d'eaux usées, qui sont en forte hausse. Ces coûts sont souvent difficiles à supporter pour le porteur du projet et les municipalités, particulièrement en ce qui concerne les projets nécessitant l'augmentation de la capacité des infrastructures d'eau existantes, l'ajout d'infrastructures d'eau et la mise en place d'infrastructures qui permettent d'accroître la résilience du milieu face aux changements climatiques.

Ce type de travaux n'est d'ailleurs pas admissible aux programmes d'aide financière existants puisqu'il s'agit essentiellement de projets de développement urbain. Les municipalités doivent donc assumer des coûts qui, pour certaines, représentent une charge difficile, voire impossible à assumer.

Ces circonstances retardent ou empêchent la réalisation de projets de logements abordables et limitent la capacité des municipalités à répondre aux besoins actuels et croissants de leur population. Cela contribue à perpétuer une situation difficile pour des ménages qui se trouvent déjà en situation de vulnérabilité.

Dans le contexte où le gouvernement fait du développement des logements abordables une priorité, le programme FIERH se déploie dans une logique de complémentarité avec les programmes existants en matière d'infrastructures d'eau et de logements de même qu'avec les nouvelles compétences octroyées au milieu municipal, notamment en ce qui concerne le soutien au logement abordable.

Ce programme est cohérent avec les pouvoirs dévolus à la ministre, qui consistent notamment, conformément au cinquième paragraphe du deuxième alinéa de l'article 7 de la *Loi sur le ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire* (RLRQ, chapitre M-22.1), à aider et à soutenir les municipalités dans l'exercice de leurs fonctions.

³ *Loi sur les compétences municipales*, article 84.2 : « Toute municipalité locale peut accorder une aide, y compris sous forme de crédit de taxes, aux fins suivantes : [...] 2° l'accroissement ou le maintien de l'offre de logements sociaux, abordables ou destinés à des personnes aux études au sens de l'article 1979 du Code civil [...] »

Il est également en étroite cohérence avec la Politique nationale de l'architecture et de l'aménagement du territoire, qui vise, entre autres, à « accroître l'offre de logements de qualité, accessibles et abordables répondant à une diversité de besoins »

3. OBJECTIF

Afin de contribuer à l'accessibilité des logements abordables pour la population, le programme FIERH a pour objectif de favoriser la construction de logements abordables en soutenant financièrement les municipalités dans la réalisation de travaux d'infrastructures municipales d'eau potable ou d'eaux usées.

4. DURÉE DU PROGRAMME

Le programme FIERH entre en vigueur à la date de son approbation par le Conseil du trésor et prend fin le 31 décembre 2028. Aucune lettre de promesse d'aide financière ne peut être émise après le 31 décembre 2026.

5. CLIENTÈLE ADMISSIBLE

Toutes les municipalités⁴ du Québec sont admissibles au programme.

6. PROJETS ADMISSIBLES

Pour être admissibles au programme FIERH, les travaux d'infrastructures municipales doivent être réalisés dans le cadre d'un projet de référence. Un engagement d'aide financière obtenu pour le projet de référence avant la formulation d'une demande au programme FIERH par le requérant doit être postérieur au 26 juin 2024. Aussi, cet engagement d'aide financière ne peut être antérieur de plus de 12 mois.

7. LOCALISATION DES TRAVAUX

Le projet doit viser à desservir des logements abordables localisés à l'intérieur d'un périmètre urbain en vigueur lors du dépôt de la demande d'aide financière et exclus des zones de contraintes naturelles. De la même manière, les infrastructures pluviales, résilientes et vertes doivent également respecter ces critères.

8. DÉPENSES ADMISSIBLES

Sont admissibles :

- les dépenses directement liées à la réalisation des travaux de prolongement et d'implantation de conduites d'aqueduc et d'égout admissibles;
- les dépenses liées à la réalisation d'aménagement d'infrastructures pluviales, résilientes et vertes;
- Les dépenses pour les travaux réalisés sur les infrastructures municipales d'eau, rendus nécessaires par la construction de logements abordables visés par le projet de référence;

⁴ Voir la définition de *municipalité* à la section 1, « Abréviations et définitions ».

- les travaux et les équipements municipaux reliés à l'économie d'eau potable;
- les taxes nettes afférentes aux dépenses admissibles.

9. DÉPENSES NON ADMISSIBLES

Sont notamment non admissibles :

- les dépenses relatives à la partie privée de l'infrastructure d'eau potable ou d'eaux usées;
- les dépenses relatives à des travaux ayant fait l'objet d'une aide financière dans le cadre de tout autre programme d'aide financière;
- les dépenses engagées pour des projets annulés;
- les coûts de location de terrains, d'édifices, d'équipements autres que les équipements requis au projet ou d'autres installations;
- les coûts d'achat de réseaux privés d'eau potable ou d'égout, de terrains, de bâtiments, de servitudes ou de droits de passage et leurs frais connexes (services de notaires, courtage, services d'arpenteurs-géomètres, enregistrements, droits de mutation);
- les coûts de démolition ou de retrait des infrastructures abandonnées, à l'exclusion des infrastructures souterraines et des infrastructures dont le retrait est requis pour l'installation de la nouvelle infrastructure;
- les dépenses liées à des activités réalisées par une entreprise inscrite au Registre des entreprises non admissibles aux contrats publics;
- les coûts relatifs à toute indemnisation, à toute compensation ou à toute mesure de mitigation environnementale;
- la portion de la taxe de vente du Québec (TVQ) et de la taxe sur les produits et services (TPS) que le bénéficiaire se fait rembourser et tout autre coût admissible à un remboursement.

10. AIDE FINANCIÈRE

Le Ministère accorde, pour le projet du requérant, une aide financière correspondant aux dépenses admissibles, jusqu'à concurrence des montants maximaux ci-dessous, en fonction des éléments suivants :

- le nombre de logements abordables construits par le projet de référence, sur la base des balises économiques suivantes :

Balises par logement bâti et par service projeté	
Aqueduc seulement	3 300 \$
Égout seulement	3 300 \$
Aqueduc et égout	6 600 \$

- la nécessité de prolonger les services projetés pour desservir les immeubles du projet de référence comportant de nouveaux logements abordables, le cas échéant, sur la base des balises économiques suivantes :

Balises pour le prolongement des services projetés* par immeuble	
Aqueduc seulement	19 200 \$
Égout seulement	22 400 \$
Aqueduc et égout	32 800 \$
* Le branchement de la résidence sur les conduites n'est pas considéré comme un prolongement de réseau.	

- la nécessité d'implanter les services projetés pour desservir les immeubles du projet de référence comportant de nouveaux logements abordables, le cas échéant, sur la base des balises économiques suivantes :

Balises pour l'implantation des services projetés* par immeuble	
Aqueduc seulement	24 000 \$
Égout seulement	40 800 \$
Aqueduc et égout	57 600 \$
* Le branchement de la résidence sur les conduites n'est pas considéré comme une implantation de réseau.	

La balise pour le prolongement et l'implantation des services projetés par immeuble ne peut être accordée que si l'immeuble prévoit un minimum de 20 % d'unités de logement abordable.

Une bonification de 10 % du montant de l'aide obtenue par l'application des balises est accordée à tout requérant dont le projet inclura des travaux permettant l'adaptation du milieu bâti aux changements climatiques par l'inclusion d'infrastructures pluviales, résilientes et vertes. Un projet peut combiner plusieurs types d'infrastructures pluviales, résilientes et vertes. La valeur de ces travaux d'infrastructures doit représenter au moins 10 % de l'aide financière à laquelle aura droit le requérant.

Si des travaux reconnus admissibles sont réalisés en partie ou ne sont pas réalisés, l'aide financière est ajustée à la baisse afin de limiter l'aide financière aux dépenses réalisées. Dans un tel cas, le bénéficiaire ne peut alors ajouter des travaux pour bénéficier du solde de l'aide financière qui serait ainsi rendu disponible. De même, il ne peut pas ajouter des travaux pour bénéficier d'un solde résiduel d'aide financière non utilisé.

11. RÉVISION DE L'AIDE FINANCIÈRE

Le montant de l'aide financière promise pour un projet au programme FIERH ne pourra être révisé à la hausse. Tous les coûts qui excéderont le montant promis seront à la charge exclusive du bénéficiaire.

12. DATE D'ADMISSIBILITÉ DES DÉPENSES

Les dépenses sont admissibles à compter de la date de l'engagement du projet de référence.

13. CONVENTION D'AIDE FINANCIÈRE

À la suite de l'octroi d'une promesse d'aide financière, la ministre transmet une convention d'aide financière au bénéficiaire, qui s'engage à respecter les obligations qu'elle prévoit, y compris celle de se conformer au cadre normatif du programme. Entre autres dispositions, la convention prévoit qu'un manquement aux lois et aux règlements applicables au Québec constitue un défaut susceptible de faire perdre au bénéficiaire le droit qu'il aurait à une aide financière.

La convention d'aide financière est signée par le maire, à la suite de la prise d'une résolution en ce sens par le bénéficiaire.

14. VERSEMENT DE L'AIDE FINANCIÈRE

L'aide financière du gouvernement du Québec est payable au comptant.

Selon les termes de la convention d'aide financière, le bénéficiaire reçoit 50 % de l'aide financière accordée au moment de la signature de la convention d'aide par les deux parties.

Les 50 % restants sont versés à la suite de la présentation à la ministre, par le bénéficiaire, d'un rapport d'audit indépendant que la ministre juge acceptable.

La capacité financière additionnelle que l'aide financière permet au bénéficiaire de dégager doit être utilisée par ce dernier afin de financer les services d'eau ou les dépenses liées aux travaux, et ce, afin de favoriser la réalisation de logements abordables.

Le Ministère se réserve le droit de refuser ou d'annuler le versement de l'aide financière d'un bénéficiaire à un contractant qui ne répondrait pas avec satisfaction aux exigences élevées d'intégrité auxquelles le public est en droit de s'attendre, après une mise en demeure préalable envoyée au contractant.

Le bénéficiaire rembourse à la ministre, dans le délai qu'elle fixe, tout montant reçu à titre d'aide financière qui serait supérieur au plus bas des deux montants suivants :

- le montant auquel il a droit en vertu de la promesse d'aide;
- le montant déterminé à partir des documents fournis lors de la vérification finale du projet.

Le bénéficiaire rembourse également à la ministre, dans le délai qu'elle fixe, tout montant reçu à titre d'aide financière pour un projet qui serait annulé ou non réalisé.

15. RÈGLE DE CUMUL

Aucune activité ni aucuns travaux admissibles prévus dans une convention d'aide financière conclue dans le cadre du programme FIERH ne peuvent faire l'objet de toute autre aide financière provenant, directement ou indirectement, des ministères, organismes ou sociétés d'État du gouvernement du Québec ou du Canada, ou de municipalités qui ne sont pas bénéficiaires du programme.

Le montant d'aide versé ne peut servir de part municipale dans le cadre du projet de référence.

16. PRÉSENTATION D'UNE DEMANDE

Toute municipalité peut présenter une demande d'aide financière en remplissant le formulaire disponible en ligne et en transmettant les documents requis pour que la demande soit considérée comme complète et recevable, soit :

- la preuve que le projet de référence a obtenu une aide financière provenant d'un programme en matière d'habitation d'un ministère ou d'un organisme du gouvernement du Québec ou qu'il a obtenu une aide financière d'une municipalité, d'une MRC ou d'une communauté métropolitaine pour la construction de logements abordables. L'engagement d'aide financière obtenu pour le projet de référence avant la formulation d'une demande au programme FIERH par le requérant doit être postérieur au 26 juin 2024. Aussi, cet engagement d'aide financière ne peut être antérieur de plus de 12 mois.
- le résultat de soumission ou le décompte progressif des travaux à réaliser ou réalisés dans le cadre du projet du requérant;
- une résolution de son conseil indiquant :
 - qu'elle a pris connaissance du cadre normatif du programme FIERH,
 - qu'elle s'est renseignée au besoin auprès du Ministère et qu'elle comprend les modalités du programme qui s'appliquent à elle et à son projet,
 - qu'elle assumera tous les coûts non admissibles associés à son projet,
 - qu'elle est autorisée à déposer cette demande d'aide financière.

17. SÉLECTION DES DEMANDES ET TRANSMISSION DE PROMESSES

Le Ministère met en œuvre le programme FIERH en procédant par appel de projets.

Lorsque le Ministère considère que les renseignements fournis par le requérant sont complets et satisfaisants et qu'ils respectent les conditions énoncées, une lettre de promesse d'aide financière peut être signée par la ministre confirmant le montant de l'aide promise.

Les demandes d'aide avec les plans et les devis les plus avancés en ce qui a trait à la réalisation auront la priorité. Entre autres critères d'appréciation, les suivants seront également utilisés pour la sélection des projets :

- la proximité de services tels qu'une école, une épicerie, etc.;
- la présence d'une offre de transport collectif, le cas échéant;
- la part que représentent les logements abordables dans le projet de référence;
- la délivrance du permis de construction.

18. RAPPORT D'AUDIT INDÉPENDANT

Tous les projets bénéficiant d'une aide financière dans le cadre du programme devront faire l'objet, avant le versement de la dernière tranche d'aide financière, d'une vérification par un auditeur indépendant ou le vérificateur général du bénéficiaire. Si nécessaire, le Ministère se réserve le droit de procéder, avant le paiement final, à une vérification sur place.

Tout bénéficiaire tient des comptes et des registres appropriés et précis à l'égard de chaque aide financière qu'il reçoit. Ces comptes et ces registres sont rendus accessibles au Ministère, à la suite d'un préavis raisonnable en ce sens.

Les bénéficiaires doivent conserver les originaux des documents d'appel d'offres, des pièces justificatives, des preuves de paiement, dont les chèques compensés et les relevés de transaction, et des registres afférents à toutes les activités ou à tous les travaux ayant fait l'objet d'une aide financière dans le cadre du programme, pour une période d'au moins six ans suivant la date de transmission au Ministère de la réclamation de la dernière tranche de l'aide financière.

Les bénéficiaires doivent être en mesure de fournir ces documents pour toute demande du Ministère ou de l'auditeur indépendant dans un délai raisonnable après lui avoir envoyé un avis en ce sens.

19. DISPOSITION GÉNÉRALE

Tout engagement financier dans le cadre du programme FIERH est conditionnel à la disponibilité des crédits qui lui sont affectés.

Tout bénéficiaire d'une aide financière dans le cadre de ce programme s'engage à respecter les lois et règlements en vigueur et à obtenir les autorisations requises, s'il y a lieu. À défaut, la ministre se réserve le droit d'annuler l'octroi ou le versement d'une aide financière. De même, dans l'éventualité où le Ministère constaterait que le bénéficiaire n'aurait pas respecté ses obligations en lien avec l'octroi d'une aide financière antérieure en vertu d'un programme du Ministère ou d'un autre ministère ou organisme public, la ministre se réserve le droit de refuser de verser, en tout ou en partie, l'aide financière octroyée.

Le bénéficiaire doit éviter toute situation de conflit d'intérêts réel ou apparent lors de la réalisation du projet. Advenant une telle situation, il doit immédiatement en informer la ministre, remédier à ce conflit ou résilier, de concert avec elle, les engagements qui lient les parties.

20. ÉVALUATION DU PROGRAMME

Le Ministère transmet un bilan du programme au Secrétariat du Conseil du trésor au plus tard le 30 septembre 2026 ou préalablement à toute demande de renouvellement ou de prolongation du cadre normatif, selon la forme et les modalités à convenir au préalable.

Le Ministère rendra compte du programme minimalement à l'aide des indicateurs suivants :

- le nombre de logements abordables nouvellement branchés aux services municipaux d'eau :
 - par région administrative,
 - par programme d'aide financière ou par initiative visant la création de logements abordables.

