



INITIATIVE LOGEMENT DANS LES RÉSERVES ET LES COMMUNAUTÉS 2024-2027

VOLET 1 – CONSTRUCTION

CATÉGORIE 1.1 – CONSTRUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS DENSIFIÉS EN RÉPONSE AUX PLUS GRANDS BESOINS LOCAUX

1) OBJECTIF

L'assistance financière vise la construction d'unités de logement densifiées **abordables**¹ et **viables financièrement**² pouvant soutenir les plus grands besoins locaux de la communauté pour les membres et familles les plus vulnérables tels que, mais sans s'y limiter, les personnes âgées, les personnes handicapées, les familles monoparentales, les bénéficiaires de l'aide au revenu, les personnes seules et les personnes itinérantes.

¹ « *abordable* » se dit d'une unité de logement qui répond à la capacité financière du ménage de défrayer les frais de loyer, qui ne devraient pas être supérieurs à 30 % du revenu total du ménage.

² « *vable financièrement* » se dit d'une unité de logement dont la construction a été réalisée et basée sur une viabilité financière en fonction des sources de revenus suffisantes qui assureront la longévité de l'habitation et le maintien de la durée de son cycle de vie.

2) ADMISSIBILITÉ

A) Demandeurs admissibles

- Conseils de bande.
- Organisations des Premières Nations (p. ex., conseils tribaux; sociétés et instituts régionaux).

B) Projet

Ce qui est admissible :

- **Types d'habitation** : Projets de construction d'unités de logement densifiées en fonction des besoins et des priorités (p. ex., jumelé, duplex, triplex, quadruplex, mini-maisons sur lots densifiés, unités multigénérationnelles et approches novatrices).
- **Projet viable à long terme** avec mise en place d'un régime de location et/ou des revenus suffisants attribués pour en assurer la viabilité.
- **Projet localisé sur un lot viabilisé** – et idéalement arpenté – ou en voie de l'être (le cas échéant, il doit être démontré que sa viabilisation ne mettra pas en péril la réalisation du projet de construction). Un formulaire du [volet 3 – Viabilisation de lots](#) doit être soumis pour une demande d'assistance financière liée à la viabilisation du lot.

Consulter l'[Étude des coûts et des bénéfices de la densification résidentielle dans les communautés des Premières nations du Québec](#), publiée par l'APNQL, pour obtenir des détails sur le concept de densification et les types de logement.

Ce qui n'est pas admissible :

- Propriété privée.
- Unité de logement unifamiliale conventionnelle non densifiée.
- Logement non désigné comme unité pour soutenir les plus grands besoins locaux.
- Maison de chambres avec espaces partagés/communs.
- Centre de soins.
- Remboursement de tout projet de construction antérieur à la présente initiative.
- Ameublement.



3) EXIGENCES ET RECOMMANDATIONS

A) Viabilité financière

Le bénéficiaire doit s'assurer que les projets identifiés dans la planification soient viables à long terme; qu'un régime de location est mis en place et/ou que des revenus suffisants soient attribués pour assurer la viabilité. Le document de planification comprend un outil d'analyse de viabilité à compléter pour chacun des projets.



IMPORTANCE D'ASSURER LA VIABILITÉ FINANCIÈRE DU BÂTIMENT

Avoir les revenus suffisants pour procéder aux réparations et à l'entretien, assumer les dépenses annuelles d'exploitation, mettre en place et maintenir une réserve de remplacement dès que le bâtiment est en fonction permettent d'assurer la viabilité financière à court, moyen et long terme.

Renseignements complémentaires

- Calculatrice individuelle de viabilité : [Outil d'analyse de la viabilité financière de projet](#)
- Bulletin SCHL : [Guide sur la Réserve de remplacement](#)

B) Conformité au Code national du bâtiment (CNB)

PLANS : Des plans détaillés, respectant minimalement le CNB 2015, devront être produits par un professionnel qualifié et être utilisés lors de la construction. Une assistance financière peut être accordée par SAC si une mise à jour des plans et de leurs spécifications, ou le développement de nouveaux plans, est requis pour respecter l'exigence de conformité au CNB. Pour signifier le besoin, une demande de financement doit être déposée au [volet 4 – Renforcement des capacités](#).

TRAVAUX DE CONSTRUCTION : Doivent respecter minimalement le CNB de 2015 ou tout autre code reconnu, équivalent ou supérieur, utilisé localement.

CERTIFICATS¹ DE CONFORMITÉ : Obligatoires et doivent être disponibles sur demande pour fins de vérification (échantillonnage ou ciblée) par SAC après chaque étape, et à l'achèvement du projet.

¹ Les certificats de conformité doivent idéalement être accompagnés de rapports d'inspection et d'un dossier photographique suite à chaque visite de chantier, consignés pour conserver des références qui pourront servir tout au long de la vie utile du bâtiment.

L'utilisation de plans conformes au CNB (minimalement de 2015) doit être perçue comme un investissement et un gage de qualité de la construction à être réalisée, car elle permet d'assurer la santé et la sécurité des occupants, d'obtenir des gains en termes d'efficacité énergétique et de favoriser le développement durable. Elle a aussi plusieurs avantages à l'étape de la planification du projet (p. ex., choix et achat des matériaux) et de sa réalisation ainsi que pour faciliter les inspections de conformité.



LES CERTIFICATS DE CONFORMITÉ DOIVENT ÊTRE SIGNÉS PAR DES INSPECTEURS QUALIFIÉS²

1. Inspection avant le remblayage (étape des fondations).
2. Inspection avant la pose des plaques de plâtre (étape de l'ossature, des canalisations, de l'isolation et du pare-vapeur).
3. Inspection finale.

² Les inspecteurs qualifiés sont des professionnels agréés par un organisme professionnel reconnu et possédant les compétences nécessaires. Il pourrait s'agir d'un architecte, d'un ingénieur ou d'un technologue en bâtiment. Le certificat de conformité doit être rempli et signé par le même inspecteur qui a fait l'inspection de conformité.



C) Radon

Tous les projets de construction **doivent inclure l'installation minimale des dispositifs nécessaires en cas de présence de radon.**

Consulter la publication [Mesures d'atténuation du radon dans les maisons et petits bâtiments neufs](#) (norme CAN/CGSB-149.11-2019) de l'Office des normes générales du Canada pour des renseignements sur les systèmes d'atténuation.



TEST DE DÉPISTAGE DU RADON : UNE OBLIGATION

Pour assurer la santé et la sécurité des occupants, il est nécessaire de procéder à un test de dépistage de radon à long terme (minimalement 3 mois) au cours de la première saison de chauffage suivant l'occupation des lieux afin de s'assurer qu'il n'y a pas de présence de radon au-delà de la limite de 200 Bq/m³.

En cas de présence de radon au-delà de la limite, les dépenses encourues pour finaliser l'installation des équipements de dépressurisation pourraient être remboursées par SAC. Noter que les résultats du test de dépistage ainsi qu'un estimé des coûts doivent être soumis à gclodgementhousingqc@sac-isc.gc.ca avant de procéder aux travaux.

Renseignements complémentaires

- [Webinaires Radon](#) disponibles dans la section Boîte à outils de l'Initiative logement.
- [Références sur le radon](#)
- [Le radon : Ce que vous devez savoir \(vidéo\)](#)
- [Instructions relatives à la mesure du radon à long terme](#)
- [Comprendre les résultats de votre mesure de radon](#)

D) Règlementation environnementale

Tous les projets sont assujettis aux exigences des lois, des normes et des permis fédéraux et ce, peu importe leur niveau de risque environnemental. De plus, les projets ne doivent pas être situés dans des zones restreintes comme une zone inondable ou une zone d'érosion.

Les Premières Nations doivent s'assurer que leurs projets respectent l'ensemble des exigences applicables en matière environnementale. À cet égard, toute question doit être dirigée au secteur de l'environnement du Bureau régional du Québec de SAC à : gcevalenvvassessqc@sac-isc.gc.ca.

E) Arpentage

Il est fortement recommandé que le lot sur lequel sera situé le bâtiment soit arpenté. Un arpentage devrait être réalisé pour assurer que les lots soient bien délimités pour ainsi éviter toute problématique liée à l'usage de ces terrains ou à l'application de la politique d'habitation.

À titre de référence, consulter la publication [Faire réaliser des travaux d'arpentage](#) (version 2.0, avril 2021) de la Direction de l'arpentage général, plus particulièrement le chapitre 1 sur les rôles et les responsabilités, ainsi que le chapitre 2, spécifique aux terres des Premières Nations.

Une assistance financière peut être accordée par SAC pour la réalisation de l'arpentage. Pour signifier le besoin, une demande de financement doit être déposée au [volet 4 – Renforcement des capacités](#).



BÉNÉFICES DE L'ARPEMENTAGE

Quel que soit le régime de gestion des terres (régime foncier), l'arpentage des rues et lots résidentiels par un arpenteur des terres du Canada est une étape essentielle dans la saine gestion d'un parc de logements. L'arpentage assurera de définir légalement les limites de ces lots et permettra d'avoir en main un outil pour supporter :

- a) la planification et le développement du parc de logements;



- b) l'accès à la propriété privée;
- c) le développement ou la création d'un marché local de l'habitation dans la communauté.

Renseignements complémentaires

- Ressources sur l'[Arpentage des terres du Canada](#) : Système d'arpentage, outils et données, cartes, publications.
- [À propos de l'arpentage sur les terres des réserves des Premières Nations](#) – Questions et réponses.
- Vidéo « À propos de l'arpentage sur les terres des réserves des Premières Nations » : [About Surveys on First Nation Reserve Lands](#) (anglais seulement).
- Communiquer avec le [Bureau du Québec de la Direction de l'arpentage général](#).

4) ASSISTANCE FINANCIÈRE

A) Conseils de bande

L'assistance financière à la construction pour trois années financières (2024 à 2027) sera confirmée sous forme d'enveloppe de financement annuelle aux communautés admissibles qui en ont exprimé le besoin à la suite d'un avis d'intérêt.

La détermination des montants des enveloppes budgétaires pour la réalisation des projets associés à la planification sera effectuée selon une formule d'allocation régionale simplifiée utilisant principalement les taux d'occupation des parcs de logements communautaires des Premières Nations admissibles de la région du Québec.

L'enveloppe budgétaire permettra à une communauté de réaliser des projets de construction locatifs densifiés en fonction de sa planification et de ses priorités locales.

L'enveloppe budgétaire inclut :

- la fondation;
- les frais d'administration et de gestion (maximum 7 %);
- les frais d'inspection de conformité;
- l'installation des dispositifs de prévention en cas de radon;
- les coûts rattachés aux tests de dépistage du radon.

Il est à noter que tous les dépassements de coûts sont à la charge du bénéficiaire.

B) Organisations des Premières Nations

L'assistance financière pour un projet de construction de logements locatifs densifiés sera déterminée au cas par cas, selon l'admissibilité et la nature du projet. Communiquer avec le secteur de l'habitation à gclodgementhousingqc@sac-isc.gc.ca pour discuter d'une idée de projet.

5) PLANIFICATION DES PROJETS

Les communautés admissibles ayant exprimé le besoin d'une assistance financière à la construction devront préparer et soumettre la planification des projets à réaliser (voir section 6). Cette planification peut être sur une base annuelle (année par année : 2024-2025, 2025-2026 et 2026-2027) ou triennale (période de 3 ans : 2024-2027) en considérant les priorités locales et la capacité de réalisation.

Une mise à jour annuelle de la planification sera demandée.



INITIATIVE LOGEMENT DANS LES RÉSERVES ET LES COMMUNAUTÉS 2024-2027
VOLET 1 – CONSTRUCTION
CATÉGORIE 1.1 – CONSTRUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS DENSIFIÉS EN
RÉPONSE AUX PLUS GRANDS BESOINS LOCAUX

Les enveloppes de financement supportant la planification de projets de chaque communauté seront confirmées à chaque début d'année financière. Le versement des fonds sera initié seulement sur réception et confirmation d'admissibilité des projets identifiés dans la planification.

6) SOUMISSION D'UNE PLANIFICATION DE PROJETS

- 1) Compléter le fichier : [Planification Construction 2024-2027](#).
- 2) Les documents de projet suivants **doivent être joints** à la planification :
 - Plan de localisation du projet (incluant les dimensions du lot);
 - Plan ou croquis pour chacun des bâtiments du plan;
 - Formulaire pour lot à viabiliser ([Volet 3 – Formulaire](#)), si applicable.

Noter que les estimés des coûts de construction de chacun des bâtiments n'ont pas à être joints, mais **doivent être disponibles** sur demande pour des fins de conformité.

- 3) Transmettre la planification et les documents de projets à : qclogementhousingqc@sac-isc.gc.ca

Tout envoi par courriel excédant 18 Mo ne sera pas reçu. S'assurer de diviser l'envoi le cas échéant.

Pour toute question concernant l'Initiative logement : qclogementhousingqc@sac-isc.gc.ca.



SUPPORT - PLANIFICATION DE PROJETS

Vous pouvez communiquer avec votre département d'infrastructures, les services techniques de votre Conseil tribal ou votre formateur itinérant en habitation (FIH).