



Fonds régions et ruralité (FRR)
volet 2–Développement territorial

Programme de soutien aux projets de logement

MRC de La Matanie

Adopté le 15 avril 2026

Table des matières

| | |
|--|---|
| 1. Contexte..... | 3 |
| 2. Objectifs du programme | 3 |
| 3. Demandeurs admissibles et non admissibles | 4 |
| 4. Projets admissibles et non admissibles | 5 |
| 5. Dépenses admissibles et non admissibles..... | 6 |
| 6. Calcul de l'aide financière | 6 |
| 7. Règles du cumul des aides..... | 7 |
| 8. Processus de dépôt et d'analyse..... | 7 |
| 9. Critères d'analyse | 8 |
| 10. Reddition de comptes..... | 9 |
| 11. Personne-ressource et accompagnement..... | 9 |

1. Contexte

La MRC de La Matanie, à l'instar de plusieurs régions du Québec, fait face à des enjeux importants en matière de logement qui affectent l'accès, l'abordabilité et l'adéquation de l'offre résidentielle sur son territoire.

La hausse marquée des coûts des matériaux de construction et des taux d'emprunt a contribué à ralentir les mises en chantier au cours des dernières années, accentuant la pression sur le parc immobilier existant. Le taux d'inoccupation demeure très faible, s'établissant à environ 1,4 % en 2025, ce qui limite les options disponibles pour les ménages et accentue la pression sur le marché locatif. Par ailleurs, l'augmentation de la valeur des propriétés rend l'accès à la propriété plus difficile pour les premiers acheteurs.

La situation est également influencée par des facteurs démographiques et socioéconomiques. La région de Matane se caractérise par un vieillissement marqué de sa population, avec une proportion de personnes âgées de 65 ans et plus qui devrait atteindre près de 37 % d'ici 2032. Cette réalité entraîne une demande croissante pour des logements adaptés aux aînés. Parallèlement, le revenu moyen des ménages sur le territoire demeure inférieur à la moyenne provinciale, ce qui accentue les enjeux d'abordabilité pour une partie importante de la population.

Certaines municipalités du territoire présentent également des indices de dévitalisation plus élevés, notamment celles classées dans le 5^e quintile (Q5) selon l'indice de vitalité économique. Dans ces milieux, la capacité de développer de nouveaux projets résidentiels est souvent limitée, alors même que l'offre de logements est insuffisante pour répondre aux besoins de la population locale et favoriser l'attraction et la rétention de nouveaux ménages.

Des projets de construction de nouveaux logements sont envisagés sur le territoire. Toutefois, l'émergence de ces projets est souvent freinée par les coûts initiaux associés aux premières étapes de développement, notamment les études, les plans professionnels et la constitution de réserves foncières. Les organismes à but non lucratif et les offices d'habitation jouent également un rôle important dans le développement de logements abordables et adaptés, mais disposent souvent de ressources financières limitées pour amorcer ces projets.

Dans ce contexte, le présent programme vise à soutenir les étapes structurantes en amont de la construction afin de favoriser l'émergence et d'accélérer la mise en chantier de nouveaux projets de logement sur le territoire de la MRC de La Matanie, en portant une attention particulière aux municipalités les plus dévitalisées, et ce, conformément aux règles d'admissibilité du Fonds régions et ruralité (FRR).

2. Objectifs du programme

Le programme vise notamment à :

- Soutenir les étapes préparatoires des projets de logement;
- Faciliter l'émergence de nouveaux projets résidentiels adaptés aux besoins locaux;

- Accélérer la mise en chantier de projets de logement et de conversion d'immeubles existants afin de répondre aux besoins pressants en habitations abordables¹ et adaptées;
- Favoriser la collaboration entre les municipalités, les organismes à but non lucratif, l'Office d'habitation et les coopératives pour le développement de l'offre de logement sur le territoire.

3. Demandeurs admissibles et non admissibles

Les demandeurs suivants sont admissibles :

- Une municipalité locale incluant la MRC ou un autre organisme municipal;
- Les coopératives, à l'exception des coopératives financières;
- Les organismes à but non lucratif légalement constitués et possédant un statut actif auprès du Registraire des entreprises du Québec (REQ);
- Offices municipaux d'habitation.

Tous les demandeurs admissibles doivent résider et exercer leurs activités au Québec.

Les demandeurs suivants ne sont pas admissibles à une aide financière :

- Les entreprises privées;
- Les établissements de santé visés à l'article 79 de la *Loi sur les services de santé et les services sociaux* (RLRQ, chapitre S-4.2);
- Les établissements d'enseignement, incluant les écoles, les centres de services scolaires, les cégeps et les universités ainsi que leurs organismes associés;
- Les organismes sans but lucratif dont aucune action ne s'apparente à l'action communautaire, comme :
 - Les fondations;
 - Les ordres professionnels et les organisations syndicales ou politiques;
 - Les organismes à vocation religieuse;
 - Les organismes créés par une instance publique pour répondre à des intérêts d'administration publique;
- Les entreprises à but lucratif du secteur financier, incluant les coopératives financières et les planificateurs financiers ainsi que les entreprises de courtage d'assurance et de courtage immobilier;
- Les personnes physiques non en affaires (les individus présentant un projet à titre personnel).

¹ Définition de logement abordable : Un logement abordable est un logement dont le prix ou le loyer est compatible avec la capacité de payer des ménages à revenu faible ou modéré dans un marché donné, sans nécessiter de sacrifices déraisonnables sur d'autres besoins essentiels.

4. Projets admissibles et non admissibles

Tous les projets financés doivent contribuer à l'atteinte des **priorités d'intervention qui sont définies dans le Cadre d'intervention pour la vitalité du territoire.**

Un projet est défini comme une initiative :

- D'une durée limitée dans le temps;
- De nature ponctuelle et non récurrente;
- N'incluant pas les charges permanentes de l'organisme bénéficiaire de la subvention.

Le programme est structuré en deux volets distincts et non combinables.

Règles générales applicables aux deux volets :

- Un même projet réalisé sur un même site ne peut recevoir qu'une seule contribution du programme;
- Un même projet ne peut bénéficier simultanément des deux volets;
- Un même promoteur peut déposer plus d'un projet, sous réserve du respect des règles du programme;
- Les projets doivent être conformes aux lois et règlements en vigueur.

Volet 1 – Études de faisabilité, analyses, services techniques et acquisition de terrain

Projets admissibles :

- Études de faisabilité et analyses préalables;
- Plans professionnels et services techniques;
- Études environnementales ou techniques;
- Acquisition de terrains destinés à la réalisation future de projets de logement.

Les projets soumis dans ce volet devront obligatoirement être rattachés à un projet concret de construction de nouvelles unités locatives pour être recevables. Les études, analyses, services techniques ou acquisitions de terrain soutenus doivent démontrer un lien direct et clair avec la réalisation projetée d'un projet résidentiel.

Volet 2 – Acquisition de parcs immobiliers existants à des fins de logements abordables

Projets admissibles :

- Acquisition ou rénovation d'immeubles résidentiels existants visant la conversion ou la mise sur le marché de logements abordables (minimum de 4 unités de logement converti).

Ne sont pas admissibles :

- Les projets à caractère strictement individuel (ex. : construction d'une habitation unifamiliale appartenant à son occupant);

- Les dépenses courantes ou opérationnelles de fonctionnement;
- Les projets destinés uniquement à la spéculation immobilière;
- Les projets déjà complétés avant l'analyse de la demande;
- Les projets liés aux infrastructures municipales (voirie, aqueduc, égout, etc.).

5. Dépenses admissibles et non admissibles

Les dépenses suivantes sont admissibles :

- Services professionnels (ingénierie, architecture, études de faisabilité);
- Frais liés à l'acquisition de terrains;
- Études environnementales ou techniques nécessaires à la préparation du projet;
- Achat de parcs immobiliers existants à des fins de logements abordables;
- Dépenses liées à la rénovation d'immeubles (volet 2 du programme).

Les dépenses suivantes sont non admissibles :

- Salaires réguliers du personnel permanent des organismes demandeurs;
- Les travaux liés aux infrastructures municipales, notamment les réseaux d'aqueduc et d'égout, les infrastructures routières, les réseaux de services publics ou toute autre infrastructure municipale;
- Taxes, assurances ou coûts opérationnels non directement liés au projet.

6. Calcul de l'aide financière

L'enveloppe financière disponible est de **200 000 \$** pour l'année 2026.

La contribution maximale par projet est fixée à **25 000 \$** pour le volet 1 et à **50 000 \$** pour le volet 2.

Le taux d'aide est fixé comme suit :

- Maximum de 90 % pour **tous les demandeurs admissibles**.

Lors du montage financier, la contribution du demandeur doit être financière. Aucune contribution en service ou en nature n'est acceptée (ressources humaines, bénévolat, prêt de locaux, prêt de matériel, etc.).

Exceptionnellement, lorsqu'il est démontré qu'une contribution financière ne peut être fournie par le demandeur lorsqu'il y a absence de revenus autonomes, la contribution en nature d'un demandeur, qui est un organisme à but non lucratif ou une coopérative, peut être considérée dans les dépenses admissibles. Dans ce cas, la contribution sans paiement correspond à l'implication de ressources humaines ou à l'utilisation de biens ou de marchandises nécessaires à la réalisation du projet, et auxquelles est attribuée une valeur monétaire. Une démonstration de la juste valeur marchande de la

contribution en nature pourrait être exigée s'il n'existe aucune pièce justificative pour en déterminer la valeur monétaire réelle, le cas échéant. Le bénévolat n'est pas considéré comme une contribution en nature.

Le versement de l'aide financière est effectué selon les modalités suivantes :

- **Un premier versement** de 75 % lors de l'acceptation du projet;
- **Un versement final** de 25 % est effectué à la suite de la réalisation du projet, conditionnellement à la réception du rapport final et des pièces justificatives démontrant les dépenses admissibles.

7. Règles du cumul des aides

Le calcul du cumul des aides financières directes ou indirectes reçues des ministères, organismes et sociétés d'État des gouvernements du Québec et du Canada, incluant les crédits d'impôts, ainsi que des entités municipales qui ne sont pas directement demandeurs du programme, ne doit pas dépasser les taux suivants :

→ **Projets des organismes municipaux, OBNL ou coopérative** : 100 % des dépenses admissibles.

Aux fins des règles de calcul du taux de cumul des aides financières publiques, le terme « entités municipales » réfère aux organismes municipaux compris à l'article 5 de la *Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels*.

Aux fins des règles de calcul du taux de cumul, toutes les formes d'aides financières accordées par un organisme public doivent être calculées à 100 % de leur valeur, qu'elles soient remboursables ou non.

8. Processus de dépôt et d'analyse

Les demandes sont reçues **en continu** et sont évaluées **selon l'ordre d'arrivée** des dossiers complets, jusqu'à épuisement des fonds disponibles.

Procédure de dépôt et d'approbation de projets

1. Chaque demande doit être accompagnée de tous les documents requis.
2. Développement Économique Matanie assure une vérification initiale de l'admissibilité du demandeur et du projet.
3. Les dossiers complets sont analysés par Développement économique Matanie (DEM) selon les critères définis ci-dessous.
4. Une recommandation de financement est produite pour chaque projet, précisant le montant proposé, le taux de subvention applicable et les conditions éventuelles.
5. La décision finale d'octroi de subvention est rendue par le conseil de la MRC ou le comité administratif de la MRC.

Documents requis

Chaque demande doit être accompagnée des documents suivants :

- Formulaire de demande dûment complété;
- Budget détaillé du projet et soumissions;
- Échéancier de réalisation;
- **Preuve de financement confirmée pour les autres sources de financement du projet (lettres d'engagement, confirmations de subvention, résolution municipale, mise de fonds, etc.).**

La MRC se réserve le droit de refuser ou de reporter l'analyse d'un projet si le montage financier est jugé incomplet ou insuffisamment confirmé.

Délai de réalisation des projets

- Le promoteur doit débiter les travaux liés au projet dans un délai maximal de **12 mois suivant la date d'acceptation** du projet par la MRC.
- À défaut de respecter ce délai, la MRC se réserve le droit de **retirer l'aide financière accordée** ou de revoir les conditions de l'entente.
- Un délai supplémentaire peut être accordé dans des circonstances exceptionnelles, sur présentation d'une justification jugée recevable par la MRC.

9. Critères d'analyse

Les projets seront analysés selon les critères suivants :

| | |
|---|------|
| Adéquation avec les besoins locaux et impact sur l'accessibilité aux logements : le projet répond-il aux besoins spécifiques du territoire? | 20 % |
| Impact sur l'offre de logements et capacité à accélérer la mise en chantier : le projet permet-il de renforcer rapidement l'offre globale sur le territoire? | 20 % |
| Faisabilité technique et financière : le projet est-il réaliste, bien planifié, confirmé et financièrement viable? | 30 % |
| Capacité du promoteur à réaliser le projet : le demandeur dispose-t-il des compétences et ressources nécessaires pour mener le projet à terme? | 30 % |

En cas de disparité entre le présent programme et le Cadre d'intervention pour la vitalité du territoire, c'est le Cadre d'intervention qui a préséance. Tous les projets doivent obligatoirement répondre aux critères, priorités et domaines d'intervention du Cadre.

10. Reddition de comptes

Tous les projets feront l'objet d'une vérification. Le dépôt d'un rapport final et des pièces justificatives seront obligatoires pour le versement final. Les projets devront être réalisés d'ici la fin de l'entente FRR, soit le 31 mars 2029.

11. Personne-ressource et accompagnement

Tout projet déposé devra avoir fait l'objet d'un accompagnement par une personne ressource de l'équipe de Développement économique Matanie (DEM).

Pour toute information et/ou accompagnement

M. Dominic Noël, gestionnaire en développement économique – DEM
418-570-9793 / dominicnoel@dem.quebec