

Programme AccèsLogis Québec
pour la réalisation de logements sociaux, coopératifs et sans but lucratif

NORMES D'APPLICATION ¹
Version administrative refondue au 7 janvier 2003

SECTION I
DÉFINITIONS ET INTERPRÉTATION

1. Dans les présentes normes, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par :

« **Coopérative** »: une association coopérative d'habitation locative ou une coopérative de solidarité régie par la *Loi sur les coopératives* (L.R.Q., c. C-67.2) et dont l'un des objectifs inscrits à l'acte constitutif prévoit d'offrir en location des unités résidentielles à des personnes à revenu faible ou modeste ;

« **Fonds** »: le Fonds québécois d'habitation communautaire institué en vertu de la Partie III de la *Loi sur les compagnies* (L.R.Q., c. C-38) ;

« **Groupe de ressources techniques** »:

un organisme à but non lucratif reconnu par la Société pour promouvoir, élaborer et mettre en oeuvre des projets d'habitation de type coopératif ou sans but lucratif, et apporter le support technique nécessaire ;

« **Immobilière SHQ** »:

la société « Immobilière SHQ » instituée en vertu de l'article 1 de la *Loi sur Immobilière SHQ* ;

« **Municipalité mandataire** »:

une municipalité participante avec laquelle la Société convient d'une entente pour l'administration du programme ;

« **Municipalité participante** »:

une municipalité avec laquelle la Société convient d'une entente pour la sélection des projets et qui consacre à la réalisation des projets un montant global équivalent à une partie du budget en subvention à la réalisation qui lui a été alloué et engagé en vertu du programme ;

« **Office** »:

un office d'habitation constitué en vertu de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec*; ou une société municipale d'habitation constituée en vertu d'une charte municipale ;

¹ Ce document constitue une version administrative refondue des normes du Programme AccèsLogis approuvées par le CT 190981 du 14 octobre 1997 et modifiées par le CT 192171 du 2 juillet 1998, par le CT 193971 du 26 octobre 1999, par le CT 195862 du 13 février 2001, par le CT 197728 du 19 février 2002 ainsi que par les CT 199174 et 199178 du 10 décembre 2002. Il inclut également les modifications apportées à la suite de l'adoption le 1^{er} mai 2002 de la *Loi modifiant la Loi sur la Société d'habitation du Québec*, ces modifications étaient autorisées par le CT 197728. Il ne remplace aucunement les normes approuvées par le Conseil du trésor qui demeurent les normes d'application officielles du programme.

« Organisme à but non lucratif »:

un organisme à but non lucratif dont un des principaux objectifs inscrits à l'acte constitutif prévoit d'offrir en location des unités résidentielles soit à des personnes à revenu faible ou modeste, soit à une clientèle ayant des besoins particuliers en habitation ;

« Prêteur agréé »:

une institution financière, une personne morale ou une société ayant le pouvoir de consentir des prêts hypothécaires et qui convient avec la Société de modalités de financement de la promesse de subvention pour les projets admissibles au programme ;

« Programme »:

le programme AccèsLogis visant la réalisation de logements sociaux, coopératifs et à but non lucratif. Pour les fins de l'application et de diffusion du présent programme, ce dernier peut être désigné sous l'appellation *Programme AccèsLogis Québec*.

« Programme d'adaptation de domicile (PAD) »:

programme géré par la Société, visant à aider une personne handicapée à payer le coût des travaux nécessaires pour rendre accessible et adapter le logement qu'elle habite;

« Programme d'amélioration des maisons d'hébergement (PAMH) »:

programme visant la réalisation de nouvelles unités résidentielles dans le cadre du programme initié par le gouvernement du Canada destiné à des femmes ou des jeunes victimes de violence familiale;

« Programmation »: une programmation budgétaire du Programme AccèsLogis Québec ;

« Projet »: le ou l'ensemble des immeubles identifiés dans la demande d'aide financière présentée par un propriétaire dans le cadre du programme;

« Propriétaire »: une coopérative, un organisme à but non lucratif, un office ou une société acheteuse à but non lucratif qui détient ou détiendra la propriété du ou des bâtiments inclus dans un projet ;

« Rénovation »: les travaux reconnus par la Société qui visent à améliorer ou à modifier des unités résidentielles dans un bâtiment existant; ils incluent également l'achat-rénovation ;

« Société »: la Société d'habitation du Québec;

« Société acheteuse à but non lucratif »:

un organisme à but non lucratif régi par la Partie III de la *Loi sur les compagnies* dont un des principaux objectifs inscrits à l'acte constitutif prévoit de promouvoir, d'élaborer, d'acquérir, de réaliser et d'exploiter des immeubles dans le but d'offrir en location des unités résidentielles soit à des personnes à revenu faible ou modeste, soit à une clientèle ayant des besoins particuliers en habitation ;

« Supplément au loyer »:

l'aide financière calculée et allouée selon la section VII du *Règlement sur l'habitation* (S-8, r.3);

« Transformation-recyclage »:

les travaux reconnus par la Société qui visent à transformer un espace non résidentiel en unités résidentielles dans un bâtiment existant. Sont inclus dans cette définition tout bâtiment barricadé;

« Unité résidentielle »:

une chambre, un studio ou un logement loué ou offert en location dans un projet pour servir de résidence.

1.1. Dans les présentes normes, le mot « organisme » employé seul signifie une coopérative, un organisme à but non lucratif, un office ou une société acheteuse à but non lucratif qui détient ou détiendra la propriété du bâtiment visé par un projet.

1.2. Dans les présentes normes, l'emploi du singulier comprend le pluriel et vice-versa et le genre masculin comprend le genre féminin.

**SECTION II
ADMISSIBILITÉ DES ORGANISMES**

§1. Organismes admissibles

2. Les organismes admissibles au programme sont :

- 1° une coopérative (COOP);
- 2° un organisme à but non lucratif (OBNL);
- 3° une société acheteuse à but non lucratif;
- 4° un office.

§2. Organismes non admissibles

3. Tout organisme non identifié parmi les organismes admissibles, notamment un « établissement public », un « établissement privé conventionné » ou une « ressource intermédiaire » au sens de la *Loi sur les services de santé et les services sociaux* (L.R.Q., c. S-4.2).

**SECTION III
ADMISSIBILITÉ DES PROJETS**

§1. Projets admissibles

4. Les projets, pour être admissibles, doivent viser la création ou la rénovation d'unités résidentielles de type coopératif, à but non lucratif ou social destinées soit à des ménages à revenu faible ou modeste, soit à des personnes ayant des besoins particuliers en habitation.

L'immeuble acquis pour la réalisation du projet doit être la propriété de l'organisme admissible et son droit de propriété doit être perpétuel.

Toutefois, pour des immeubles appartenant à la société Immobilière SHQ ou à une municipalité, un droit d'emphytéose d'une durée minimale de 50 ans, constitué en faveur d'un organisme admissible, est jugé conforme aux exigences du présent programme. De plus, la Société se réserve le droit d'évaluer la pertinence d'accepter un droit d'emphytéose pour d'autres immeubles.

5. Les logements appartenant déjà à l'organisme demandeur sont admissibles au programme s'ils n'ont jamais bénéficié d'un programme de logement social ou communautaire, sauf le Programme de Supplément au loyer.

Les logements acquis par une société acheteuse à but non lucratif ou par l'organisme demandeur ayant bénéficié d'un programme d'aide à la rénovation sont également admissibles si l'engagement les liant à la Société est expiré.

Par ailleurs, un immeuble bénéficiant d'une aide financière en vertu du volet « Conservation du patrimoine bâti » du Programme de revitalisation des vieux quartiers (PRVQ) ou du Programme Rénovation Québec (PRQ) peut bénéficier d'une aide complémentaire provenant du Programme AccèsLogis Québec. Ces coûts de réalisation reconnus aux fins d'une aide financière en vertu de ce volet devront toutefois être soustraits des coûts reconnus dans le Programme AccèsLogis Québec.

La Société pourra également examiner l'opportunité qu'il y ait complémentarité entre l'aide du Programme AccèsLogis Québec et l'aide d'autres interventions, qui s'inscrivent dans les orientations gouvernementales en matière de lutte contre la pauvreté. La Société pourra alors fixer des limites à l'aide financière accordée en vertu du présent programme, pour de tels cas.

§2. Projets non admissibles

6. Ne sont pas admissibles, les projets à être réalisés dans un immeuble qui :

- 1° fait l'objet d'une aide financière continue en vertu d'un programme du gouvernement du Canada ou du gouvernement du Québec, sauf si un projet consiste en la création d'unités neuves adjacentes ou situées dans un espace non-résidentiel, et qu'il offre une garantie pécuniaire suffisante;
- 2° est situé sur une réserve indienne;
- 3° est situé dans une zone inondable de grand courant, sauf si le bâtiment est déjà ou sera simultanément à l'exécution des travaux admissibles au programme, protégé contre les inondations. Les travaux d'immunisation contre les inondations ne sont pas admissibles au programme;
- 4° fait l'objet, avant l'approbation du projet, d'une procédure remettant en cause le droit de propriété sur cet immeuble, sauf si l'acquisition de l'immeuble par l'organisme met fin à cette procédure.

SECTION IV PROGRAMMATION

7. La programmation comprend les volets suivants:

Volet I : Ce volet est destiné à des projets pour des familles, des personnes seules et des personnes âgées autonomes. Les clientèles éprouvant des besoins spéciaux de logement permanent pourront y être admises selon certaines conditions à être fixées;

Volet II : Ce volet est destiné à des projets avec services pour des personnes âgées en légère perte d'autonomie;

Volet III : Ce volet s'adresse exclusivement aux clientèles éprouvant des besoins spéciaux de logements temporaires ou permanents.

Les volets II et III nécessiteront une collaboration étroite avec le réseau de la santé et des services sociaux en ce qui concerne les services à la clientèle.

SECTION V AIDE FINANCIÈRE

§1. Subvention à la réalisation

8. La subvention à la réalisation dans le cadre du programme correspond à l'aide financière octroyée par la Société à l'organisme admissible pour lui permettre de procéder à l'acquisition d'un immeuble et, le cas échéant, à exécuter des travaux qui concernent sa partie résidentielle.

9. La contribution du milieu s'ajoute à cette subvention. Cette contribution doit équivaloir au moins à 15 % des coûts de réalisation admissibles reconnus par la Société. Toutefois, ce taux peut être réduit jusqu'à 5 % pour un projet du volet I s'il est établi par la Société que le projet respecte tous les autres paramètres de viabilité financière, conformément aux normes du programme.

Nonobstant ce qui précède, la contribution du milieu n'est pas exigée pour les projets admissibles au Programme d'amélioration des maisons d'hébergement (PAMH). Toutefois, si les coûts de réalisation de ces projets excèdent les coûts maximaux admissibles, une municipalité peut octroyer une contribution de base; celle-ci sera reconnue en autant qu'elle n'excède pas 15 % des coûts admissibles.

La contribution du milieu est composée d'une contribution de base et, selon le cas, d'une contribution additionnelle. La contribution de base est la contribution minimale prévue au premier alinéa et nécessaire pour assurer la viabilité financière du projet conformément aux normes du programme. La contribution additionnelle est la contribution qui excède la contribution de base.

Toute municipalité autorisée par le ministre peut préparer et adopter par règlement un programme complémentaire au programme et, à cette fin, accorder au propriétaire toute forme d'aide financière, y compris l'octroi d'un crédit de taxe.

La contribution du milieu, reconnue par la Société, peut notamment provenir d'une municipalité, d'un organisme charitable, d'une entreprise commerciale, d'une levée de fonds auprès du public. Elle peut prendre une forme autre qu'une subvention en argent, tels un don, un prêt sans intérêts, des services ou des corvées.

Le cas échéant, la contribution financière d'une municipalité prévue peut être diminuée des montants d'aide financière que le propriétaire du projet obtiendra d'autres personnes ou d'autres organismes du milieu. Cette réduction de la contribution financière de la municipalité sera effective uniquement lorsque l'aide financière provenant d'autres personnes ou d'autres organismes du milieu aura été versée au bénéfice du propriétaire du projet.

Malgré ce qui précède, les municipalités de Montréal et de Québec peuvent calculer la contribution du milieu pour laquelle elles participent financièrement pour l'ensemble des unités résidentielles prévues sur leur territoire selon leurs propres critères en autant qu'ils soient publics et acceptables par la Société. Pour les projets situés sur le territoire de ces municipalités, la Société peut fixer une moyenne maximum de réalisation pour fins de subvention, entre plusieurs projets afin de maximiser l'octroi des subventions disponibles et faciliter la réalisation des projets sur ces territoires.

10. La subvention de la Société est offerte sous forme d'un prêt à remboursement conditionnel garanti par la Société s'il est avancé par un prêteur agréé. Dans la mesure où l'organisme respecte les conditions de la convention d'exploitation qu'il signe avec la Société, le prêt devient progressivement subvention.

Le prêt à remboursement conditionnel peut être intégré, en partie ou en totalité, au prêt hypothécaire contracté par l'organisme auprès d'un prêteur agréé. Dans ce cas, le paiement du capital et des intérêts sur le prêt à remboursement conditionnel est effectué par la Société seule.

Le prêt hypothécaire contracté dans le cadre du programme auprès d'un prêteur agréé doit être de premier rang, sauf l'exception prévue au paragraphe 1 de l'article 6, auquel cas le prêt hypothécaire pourra en être un de second rang.

La façon dont le prêt à remboursement conditionnel devient progressivement subvention sera détaillée dans la convention d'exploitation à intervenir avec l'organisme.

La partie de la subvention de la Société qui n'est pas intégrée au prêt hypothécaire contracté par l'organisme peut être versée par la Société à compter de l'engagement définitif selon les coûts de réalisation encourus par l'organisme et reconnus par la Société.

11. Lorsqu'il y a étalement du remboursement d'une partie ou de la totalité de la subvention de la Société sur une période pouvant atteindre 15 ans, la Société peut payer au prêteur agréé des frais d'étalement liés au paiement du montant faisant l'objet de la promesse de subvention qui est intégrée au prêt hypothécaire contracté par l'organisme et ce, au taux et selon les modalités convenues entre les parties.

Les frais d'étalement font partie intégrante de la subvention et s'ajoutent à l'aide financière allouée au propriétaire.

11.1 Malgré l'article 11, la Société peut, conformément à une entente conclue avec un prêteur agréé, rembourser, en tout ou en partie, avant le terme fixé, le solde du prêt visé au premier alinéa de l'article 10.

Taux de subvention et coûts admissibles pour fins de subvention

12. Le taux applicable à la subvention varie de 50% à 100 % des coûts de réalisation admissibles reconnus par la Société, selon les volets du programme.

La mixité des volets sera admissible en autant qu'il y ait compatibilité entre les clientèles visées. Le taux de subvention applicable sera calculé en regard de la typologie de chacune des unités des volets correspondant à la situation.

La grille de subvention ci-dessous précise les taux de subvention applicables et les coûts maximums de réalisation reconnus admissibles pour fins de subvention :

VOLET I : 50 % du coût maximal de réalisation admissible pour fins de subvention				
TOUT TERRITOIRE			MONTRÉAL / QUÉBEC / GATINEAU / LAVAL / LONGUEUIL	
Nature du projet	Achat-rénovation	Construction neuve et transformation-recyclage	Achat-rénovation	Construction neuve et transformation-recyclage
Chambre	41 400 \$	44 500 \$	42 500 \$	51 200 \$
Studio	49 800 \$	53 500 \$	52 200 \$	62 900 \$
1 c.c.	62 600 \$	68 500 \$	67 000 \$	80 800 \$
2 c.c.	71 800 \$	82 500 \$	83 000 \$	99 900 \$
3 c.c.	86 400 \$	99 300 \$	99 600 \$	119 900 \$
4 c.c.	99 900 \$	114 800 \$	115 100 \$	138 600 \$
5 c.c..	111 900 \$	128 600 \$	128 900 \$	155 300 \$

VOLET II : 50 % du coût maximal de réalisation admissible pour fins de subvention				
VOLET III : 50 % du coût maximal de réalisation admissible pour fins de subvention				
VOLET III : 66 % du coût maximal admissible pour les chambres servant de logement d'urgence				
VOLET III PAHM : 100 % du coût maximal de réalisation admissible pour fins de subvention				
TOUT TERRITOIRE			MONTRÉAL / QUÉBEC / GATINEAU / LAVAL / LONGUEUIL	
Nature du projet	Achat-rénovation	Construction neuve et transformation-recyclage	Achat-rénovation	Construction neuve et transformation-recyclage
Chambre	65 100 \$	76 500 \$	71 600 \$	84 200 \$
Studio	68 000 \$	80 000 \$	74 800 \$	88 000 \$
1 c.c.	79 700 \$	93 800 \$	87 700 \$	103 200 \$
2 c.c.	90 800 \$	106 900 \$	99 900 \$	117 500 \$

Note 1 : Pour les projets de construction neuve et de transformation-recyclage réalisés dans certaines régions éloignées (Abitibi-Témiscamingue, Nord-du-Québec, Côte-Nord, Gaspésie et Îles-de-la-Madeleine) et dont le coût de réalisation par unité résidentielle excède le coût maximal de réalisation ci-haut mentionné, les subventions pourront, après justification, être majorées d'un montant n'excédant pas 4 000 \$ par unité résidentielle selon l'échelle de subvention applicable au volet concerné.

Note 2 : Pour la clientèle handicapée, une subvention additionnelle pouvant aller jusqu'à un maximum de 5 000 \$ par unité résidentielle afin de couvrir 100 % des coûts des travaux d'adaptation.

13. Seuls les coûts de réalisation de la partie résidentielle d'un immeuble peuvent être reconnus admissibles pour fins de subvention. Les coûts de la partie résidentielle peuvent comprendre, en plus des unités résidentielles, les coûts d'un espace communautaire, d'un local prévu pour les activités administratives liées au projet, des aménagements du terrain, des espaces qui sont nécessaires aux services de base liés à l'hébergement des résidents ou, selon les caractéristiques des résidents, des espaces nécessaires pour leur rendre des services d'assistance.

La Société peut établir des paramètres pour déterminer la partie admissible des coûts visant la partie résidentielle d'un projet.

14. Le coût total de réalisation d'un projet inclut les coûts reconnus par la Société pour l'acquisition du terrain ou pour l'actualisation de la rente emphytéotique du bâtiment, les coûts reconnus par la Société des travaux de rénovation, de transformation-recyclage ou de construction et les frais connexes reconnus liés à ces coûts, tels les honoraires professionnels et le financement temporaire. Il inclut également les coûts reconnus par la Société pour l'acquisition de mobilier ou d'équipement nécessaire à l'exploitation du projet.

14.1 Parmi les honoraires professionnels intégrés au coût total de réalisation d'un projet, les honoraires des groupes de ressources techniques et ceux des sociétés acheteuses à but non lucratif reconnus par la Société peuvent être acceptés. Un organisme admissible au programme n'est toutefois pas tenu de recourir aux services de ces ressources pour la planification et la réalisation de son projet.

14.2 Les dépenses reconnues par la Société d'habitation du Québec et liées au développement d'un projet par un office sont aussi intégrées au coût de réalisation d'un projet.

Coûts non admissibles pour fins de subvention

15. Les coûts reliés à la partie non résidentielle d'un bâtiment sont non admissibles pour fins de subvention à la réalisation.

Les coûts de réalisation non admissibles aux subventions sont notamment les coûts de :

- 1° l'aménagement d'une infirmerie ou d'un local destiné à des soins thérapeutiques ;
- 2° l'installation d'une génératrice de secours (sauf si requise par réglementation) ;
- 3° l'acquisition de mobilier ou d'appareils ménagers à être installés dans des unités résidentielles autres que des chambres d'une maison de chambres ;
- 4° l'acquisition de vaisselle, d'ustensiles, d'accessoires de cuisine et de literie ;
- 5° l'acquisition de lève-personne et d'équipements semblables, sauf dans le cas où l'unité résidentielle est admissible au Programme d'adaptation de domicile. Dans un tel cas les modalités prévues aux articles 33, 34 et 34.1 s'appliquent;
- 6° l'acquisition d'autres équipements du même type.

Enfin, l'excédent des coûts reconnus par la Société sera également à la charge de l'organisme et sera considéré lors de l'analyse de la viabilité du projet.

16. Les coûts reliés aux services devront être assurés par les locataires ou l'organisme et devront respecter leur capacité de payer. Ces services devront s'autofinancer.

Niveau de la subvention et loyer après la réalisation du projet

17. La subvention accordée en vertu du programme ne devra pas avoir pour effet de produire un « loyer après réalisation du projet » inférieur à 75 % ni supérieur à 95 % du loyer médian du marché reconnu par la Société. Ces loyers médians du marché varient selon les régions et la typologie des unités résidentielles.

Toutefois, un « loyer après réalisation d'un projet » peut être inférieur à 75 % du loyer médian reconnu par la Société s'il résulte d'une contribution du milieu supérieure à 15 % des coûts reconnus admissibles pour fins de subvention par la Société.

Le présent article ne s'applique pas aux logements d'urgence du volet III et aux unités résidentielles du volet III admissibles au PAMH.

Travaux requis

18. Les travaux prévus devront répondre aux codes et normes applicables afin de produire des unités résidentielles de qualité. De plus, la Société peut établir un guide de construction pour les projets de construction neuve. Ces travaux seront réalisés par un entrepreneur dûment licencié de la Régie du bâtiment du Québec sauf les travaux admissibles à titre de corvées.

19. Dans le cadre d'un projet de rénovation ou de transformation-recyclage, tous les travaux nécessaires pour corriger des défauts majeurs visant les éléments de base du bâtiment (fondation, charpente, système électrique, plomberie, sécurité) devront être exécutés afin de leur assurer une durée utile de vingt-cinq (25) ans. De plus, tous les travaux qui, s'ils n'étaient pas réalisés immédiatement, devraient l'être à l'intérieur des cinq (5) prochaines années, devront aussi être exécutés dès la réalisation du projet.

20. Pour tous les projets, un historique de l'utilisation du sol doit être réalisé et présenté lors de son dépôt à la Société et ce pour le terrain visé et pour les terrains limitrophes. Une analyse de base du sol sera aussi exigée avec le dépôt du projet.

Prêts de démarrage

21. L'organisme dont le projet rencontre les critères d'admissibilité du programme, est admissible à un prêt de démarrage. Ce prêt lui permet d'être remboursé pour certaines dépenses liées à l'élaboration du projet. Il s'agit notamment :

- 1° des honoraires d'un groupe de soutien (Groupe de ressources techniques ou société acheteuse à but non lucratif reconnu par la Société);
- 2° des dépenses liées au développement d'un projet reconnu par la Société pour un office;
- 3° des honoraires reconnus de professionnels mandatés par l'organisme, tels les honoraires d'architecte, d'ingénieur, d'évaluateur agréé, de notaire, d'un arpenteur-géomètre;
- 4° de l'historique de l'utilisation du sol et du contrôle de qualité de celui-ci effectués par des firmes spécialisées;
- 5° des droits et tarifs municipaux relatifs à l'approbation du projet, des droits de mutation et des ajustements de taxes municipales et scolaires;
- 6° sur autorisation préalable de la Société ou de son mandataire, les frais liés à la vérification de l'approvisionnement en eau potable et de l'évacuation ou du traitement des eaux usées;

21.1 La valeur du prêt de démarrage prévue à l'article 21 est d'un montant maximum de 3 500 \$ par unité résidentielle jusqu'à concurrence de 200 000 \$ par projet.

22. Le paiement des sommes prévues à l'article 21.1 peut être effectué selon les modalités suivantes :

1° Des versements, d'une valeur totale de 9 000 \$, peuvent être déboursés lors de l'analyse effectuée par la Société ou son mandataire en vue de l'engagement conditionnel et ce, afin de couvrir :

- les frais pour la réalisation de l'historique de l'utilisation du sol;
- les frais pour l'étude de la capacité portante du sol;
- la production du rapport de l'évaluation marchande du coût du terrain;
- de la recherche sur titres;
- de la description technique du terrain;
- des frais d'esquisses sommaires préparées par l'architecte .

Pour obtenir ces versements, l'organisme devra transmettre, à la Société ou à son mandataire :

- les pièces justificatives;
- l'appui écrit de la municipalité;
- l'offre d'achat valide au nom de l'organisme sur le terrain visé ;

2° Des versements additionnels pourront être déboursés suite à l'émission de l'engagement conditionnel;

3° Une dernière série de versements peut être effectuée après l'approbation des plans et devis définitifs par la Société ou son mandataire.

23. Les frais suivants peuvent être versés à l'engagement conditionnel si la viabilité financière du projet est démontrée, à savoir :

- Les coûts d'acquisition de terrain n'excédant pas la valeur marchande reconnue et les frais afférents;
- les frais de dépôt requis pour l'offre d'achat.

Les sommes requises à cet effet sont versées en complément du montant prévu à l'article 21.1. Les analyses prévues à l'article 22, 1°, devront être complétées et acceptées par la Société ou son mandataire en regard de cette acquisition.

23.1 Le montant du dépôt pour l'offre d'achat ne peut dépasser 25 % du coût d'acquisition de l'immeuble.

23.2 Le prêt de démarrage contracté auprès d'un prêteur agréé est également garanti par la Société.

24. Ce prêt doit être intégré en totalité au premier débours effectué sur le prêt hypothécaire. En cas de substitution de projets, il n'y a ni remise gracieuse, ni nouveau prêt de démarrage. En cas d'abandon de projets, la Société est autorisée à rembourser le prêt de démarrage avancé par le prêteur agréé incluant les intérêts afférents. Toutefois, si le terrain a été acquis préalablement, il devra être revendu par l'organisme afin de rembourser la Société et ce, dans le but de couvrir les frais encourus pour l'acquisition et éventuellement les dépenses mentionnées à l'article 21.

Financement des projets

25. La Société établira des ententes avec les prêteurs agréés afin de financer la réalisation des projets ainsi que le versement des subventions de la Société selon des modalités à être établies en collaboration avec le ministère des Finances.

26. Les subventions de la Société pourront être déboursées, en partie ou en totalité, par les prêteurs agréés et remboursées par la Société sur une période pouvant atteindre quinze (15) ans.

§2. Subvention du Programme de Supplément au loyer

27. Dans chaque projet des volets I et II, un minimum de 20 % et un maximum de 50 % des ménages devront être admissibles au Programme de Supplément au loyer. Le maximum pourra être porté à 60 % dans le cas d'un projet d'achat-rénovation si les bénéficiaires occupent le bâtiment au moment de l'acquisition. Dans ce dernier cas, la proportion d'unités faisant l'objet du Supplément au loyer sera ramenée à 50 %, lorsque des occupants des unités additionnelles à ce niveau déménageront.

Nonobstant l'alinéa précédent, dans le cas d'un projet bénéficiant du Programme AccèsLogis Québec ou du Programme d'Achat-Rénovation, reconnu par la Société en difficulté financière majeure en raison d'un taux d'inoccupation élevé, la proportion d'unités de logement bénéficiant du Programme de Supplément au loyer pourra être augmentée jusqu'à concurrence de la totalité des unités de logement de ce projet. Cette proportion sera toutefois ramenée à 50 % lorsque des occupants des unités additionnelles déménageront et que la viabilité économique du projet sera établie, telle que validée par la Société.

Pour les ensembles ayant 50 % ou plus des logements qui bénéficient du Programme de Supplément au loyer, l'organisme doit transmettre à la Société dans les trois (3) mois précédant le début de l'année financière son budget d'exploitation pour approbation.

28. Dans les projets de logements de transition ou de logements permanents du volet III, la totalité des locataires pourront bénéficier du Programme de Supplément au loyer. Le minimum de 20 % imposé dans les projets des volets I et II s'applique également.

28.1 Les projets du volet III admissibles au PAMH ne peuvent pas bénéficier du Programme de Supplément au loyer.

28.2 Par ailleurs, dans les cas de logements de transition vacants, la période pendant laquelle le Supplément au loyer pourra être versé est portée à six (6) mois. Aucune unité de logement d'urgence ne pourra toutefois bénéficier du Programme de Supplément au loyer.

29. Les ménages admissibles au Programme de Supplément au loyer devront répondre aux exigences du *Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique* (S-8, r.1.1.1) et le loyer payé par le ménage sera établi conformément au *Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique* (S-8, r.1.2).

30. Les unités de Supplément au loyer pourront être attribuées pour une période de cinq (5) ans à compter de la date de prise de possession du projet, cette période ne pouvant toutefois se terminer avant le 1^{er} avril 2008. De plus, cette période pourra à nouveau faire l'objet d'une prolongation en autant qu'elle soit préalablement autorisée par le gouvernement.

31. Aucuns frais d'administration ne seront versés aux coopératives d'habitation, ni aux organismes à but non lucratif et ni aux sociétés acheteuses à but non lucratif pour la gestion du Programme de Supplément au loyer.

32. Les municipalités où se réalise un projet, ou des commanditaires le cas échéant, devront contribuer au versement de 10 % du coût du Programme de Supplément au loyer ou l'équivalent.

§3. Subvention pour adaptation de domicile

33. Pour la clientèle handicapée répondant aux critères d'admissibilité du Programme d'adaptation de domicile, une subvention additionnelle pourra être octroyée selon les modalités prévues aux articles 34 et 34.1. Cette subvention permettra de bonifier la subvention prévue à la note 2 de l'article 12 afin de couvrir 100 % des coûts des travaux d'adaptation jusqu'à concurrence d'un maximum de 5 000 \$ par unité résidentielle en achat-rénovation et 3 000 \$ par unité résidentielle en construction neuve et en transformation recyclage. Aux fins du Programme Logement abordable Québec, la subvention s'appliquera également au logement locatif à construire qui sera occupé par une personne handicapée identifiée.

34. Cette subvention défrayera le coût des travaux admissibles requis à partir de l'analyse qualitative détaillée des besoins particuliers d'adaptation. Cette analyse sera effectuée en conformité aux paramètres du Programme d'adaptation de domicile.

34.1 L'aide financière et les modalités de versement correspondront à celles établies au Programme AccèsLogis Québec.

§4. Garantie de prêts accordée par la Société

35. Les prêts hypothécaires consentis dans le cadre du programme sont entièrement garantis par la Société pour une période maximale de vingt-cinq (25) ans et dans le cas prévu à l'article 36, pour une période maximale de trente-cinq (35) ans.

36. Dans la mesure où la Société établit que la viabilité financière du projet n'est pas compromise, l'organisme doit, à l'expiration de la période de dix (10) ans qui suit la signature de l'acte de prêt hypothécaire, refinancer pour une période additionnelle maximale de 25 ans, ou toute autre période reconnue par la Société, la totalité du prêt hypothécaire initialement consenti et remboursable par l'organisme et verser au Fonds un montant équivalent à la portion de capital du prêt hypothécaire qu'elle aura remboursée à cette date.

37. Dans le cas où un organisme :

i) aurait remboursé par anticipation une partie ou la totalité de son prêt hypothécaire relié aux coûts de réalisation non subventionnés;

ou,

ii) aurait initialement contracté un prêt hypothécaire relié aux coûts de réalisation non subventionnés pour une période d'amortissement inférieure à 25 ans ou toute autre période reconnue par la Société;

ou,

iii) n'aurait pas initialement contracté un tel prêt hypothécaire.

Il devra, sous réserve de la confirmation de la viabilité financière du projet par la Société, contribuer au Fonds pour un montant équivalent à la portion de capital qu'il aurait dû normalement rembourser sur une période de dix ans.

Le décompte débute à la date d'ajustement des intérêts du projet ou de toute autre date acceptée par la Société.

Les calculs utilisés pour évaluer la contribution s'effectuent aux conditions de financement en vigueur à la date d'ajustement des intérêts (ou de toute autre date acceptée par la Société) et ce, en considérant une période d'amortissement de 25 ans

(ou de toute autre période reconnue par la Société). Le présent article ne s'applique pas aux projets du volet III admissibles au PAMH.

38. La Société pourra, pour certains projets, établir une contribution au Fonds inférieure à celle calculée en vertu des articles 36 ou 37.

39. La Société peut constituer un « comité aviseur » interne afin de prendre les mesures requises pour assurer la rigueur nécessaire pour la mise en application de la garantie de prêts qu'elle accorde pour les projets à réaliser ou réalisés dans le cadre du programme. Ce comité est formé dans le but de limiter au minimum les pertes possibles pour des projets en difficulté.

40. Le comité aura notamment pour mandat :

- de s'assurer de la validité des preuves de besoin des organismes requérants pour les projets issus de municipalités de moins de 2,000 habitants avant l'engagement définitif;
- de vérifier les mesures administratives et légales prises pour la publicité des prêts hypothécaires faisant l'objet d'une garantie accordée par la Société;
- de s'assurer de la mise en place des mesures appropriées pour le suivi des projets en exploitation ainsi que de toute autre mesure qu'il jugera appropriée.

Il aura également la responsabilité de prendre les mesures nécessaires pour les projets en difficultés incluant l'engagement de gestionnaires temporaires, l'approbation des reprises hypothécaires, la disposition des immeubles repris et l'octroi de toute aide financière additionnelle requise, le cas échéant, pour protéger la garantie accordée par la Société. Cette aide financière est puisée à même la réserve constituée par la Société, pour des pertes reliées au programme.

SECTION VI PROCESSUS D'ENGAGEMENT DES PROGRAMMATIONS

41. La sélection des projets s'effectue selon un processus continu en regard des disponibilités budgétaires prévues pour chacune des programmations.

Les projets soumis par les organismes seront traités selon le principe du premier arrivé admissible, premier servi, jusqu'à épuisement des budgets disponibles. Chaque organisme pourra développer son projet et le présenter à la Société, à sa municipalité mandataire ou à sa municipalité participante, selon le cas.

Dans le cas où la contribution du milieu prévue à l'article 9 est égale ou supérieure à la subvention de la Société, la municipalité mandataire ou participante est exemptée de sélectionner les projets admissibles au programme selon le principe prévu au deuxième alinéa. Elle peut sélectionner ces projets selon ses propres critères en autant qu'ils soient publics et acceptables par la Société.

42. La Société pourra conclure une entente avec une municipalité afin qu'elle puisse agir à titre de municipalité mandataire ou de municipalité participante dans le cadre du programme.

La Société peut verser à une municipalité mandataire, à titre de frais de gestion du programme, une compensation financière maximale de 500 \$ par unité résidentielle engagée définitivement auprès de cette municipalité.

43. Lorsque les conditions de base au programme auront été respectées, l'organisme pourra obtenir un engagement conditionnel de la Société. Cet engagement conditionnel sera d'une durée pouvant varier de trois (3) à six (6) mois selon le cas et sera renouvelable.

44. Lorsque les conditions fixées lors de l'engagement conditionnel auront également été respectées, l'organisme pourra bénéficier d'un engagement définitif de la Société. Il devra de plus conclure une convention d'exploitation avec la Société pour la durée du prêt hypothécaire garanti par la Société. Toutefois, la durée de cette convention ne pourra être inférieure à 25 ans.

Cet engagement définitif lui confirmera l'obtention des subventions disponibles et lui accordera l'autorisation afin de réaliser les travaux prévus.

45. Les budgets des programmations correspondent aux enveloppes budgétaires allouées par le gouvernement. Ils peuvent être engagés par la Société notwithstanding les exercices budgétaires du gouvernement. La programmation de chacune des années ne peut être devancée.

SECTION VII CONVENTION D'EXPLOITATION

46. L'organisme devra conclure avec la Société une convention d'exploitation. Cette convention prévoira la production de différents rapports pour s'assurer de la saine gestion du projet. Ces rapports concerneront autant la gestion financière (notamment la constitution de réserves, le niveau des dépenses et la perception des revenus), la participation des locataires (notamment la structure de participation et la formation), ainsi que la qualité du bâtiment (tels l'entretien et les travaux à venir).

Conformément à ce qui est prévu à l'article 10, cette convention doit prévoir la façon dont le prêt à remboursement conditionnel devient progressivement une subvention.

Pour s'assurer du respect des conditions assumées par l'organisme aux termes de cette convention, la Société peut exiger de ce dernier une garantie hypothécaire dûment publiée pour une durée équivalente à celle de la garantie de prêts accordée par la Société. Toutefois, la durée de la garantie hypothécaire ne pourra être inférieure à 25 ans.

47. Dans les régions fédérées, la convention fera également obligation à tout organisme de devenir membre de sa fédération pendant une période de cinq (5) ans.

SECTION VIII PÉRENNITÉ DE LA VOCATION SOCIALE DES PROJETS

48. La Société, avec la collaboration du Fonds, établira des moyens applicables aux projets bénéficiant du programme afin d'assurer la pérennité de la vocation sociale des projets réalisés.

SECTION IX DÉPENSES DE FONCTIONNEMENT DU FONDS

49. Afin de permettre au Fonds d'assumer pleinement son rôle consultatif auprès de la Société dans la mise en oeuvre du programme, cette dernière est autorisée à défrayer les coûts nécessaires au bon fonctionnement du Fonds et de ses comités de travail, notamment pour les réunions, les frais de voyage des représentants des organismes communautaires, les publications et les mandats auprès de consultants.

50. Les frais de voyage mentionnés à l'article 49 peuvent être remboursés par la Société en leur appliquant les dispositions de la Directive 7-74 du Conseil du Trésor (CT 170100 du 14 mars 1989 et ses modifications), intitulée « Règles sur les frais de déplacement des personnes engagées à honoraires ».

51. Les crédits requis pour les dépenses de fonctionnement du Fonds sont puisés à même les dépenses de fonctionnement de la Société.

Section X
MESURES TRANSITOIRES

52. Dès leur adoption, les présentes normes s'appliquent aux projets qui n'ont toujours pas reçu un engagement définitif à la date d'adoption.