

PROGRAMME ACCÈSLOGIS QUÉBEC

NORMES D'APPLICATION ¹

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 de consommateurs ou une coopérative de solidarité régie par la Loi sur les coopératives (RLRQ, chapitre C-67.2);

« Coût total de réalisation » :

le coût total de réalisation d'un projet aux fins de subvention inclut l'ensemble des coûts reconnus aux fins de subvention de la Société, mais excluant les coûts subventionnés des travaux d'adaptabilité et d'adaptation pour les unités destinées à des personnes handicapées;

« Coût maximal de réalisation admissible (CMA) » :

le coût maximal de réalisation qui est fixé par la Société aux fins du calcul de la subvention par unité résidentielle. Ce coût varie selon le territoire, la nature du projet, le volet et la typologie retenue;

« Groupe de ressources techniques » :

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

« Logement d'urgence » :

un logement de courte durée (une nuit à quelques semaines), de type dépannage ou de type refuge pour personnes en situation d'itinérance, personnes victimes de violence familiale, personnes vivant avec un trouble de santé mentale, personnes en difficulté (problèmes d'alcoolisme, de toxicomanie, de dépendances, troubles de comportement, difficultés familiales) et personnes vulnérables vivant une instabilité résidentielle. N'est pas inclus un logement visant une démarche de réintégration sociale ou d'autonomie pour une personne vers un logement permanent;

¹ [...] Numéros de CT retirés

« 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 (RLRQ, chapitre S-8) ou une société municipale d'habitation constituée en vertu d'une charte municipale;

« Organisme à but non lucratif (OBNL) » :

un organisme à but non lucratif qui est constitué en vertu de la Partie III de la Loi sur les compagnies (RLRQ, chapitre C-38);

« PRBI » :

le plafond de revenu déterminant les besoins impérieux qui correspond au revenu maximal permettant à un ménage d'être admissible à un logement à loyer modique selon le Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (chapitre S-8, r. 1);

« 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 Québec 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 (ci-après « programme »);

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

le 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;

« Programmation » :

une programmation budgétaire du programme;

« 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;

« Sinistre majeur » :

un sinistre majeur au sens de la Loi sur la sécurité civile (RLRQ, chapitre S-2.3);

« 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 (RLRQ, chapitre C-38) 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 versée en vertu du Programme de supplément au loyer Québec;

« Transformation-recyclage » :

les travaux reconnus par la Société qui visent à transformer un espace non résidentiel en unités résidentielles dans un bâtiment existant ou, pour les bâtiments du patrimoine religieux déjà dédiés à l'habitation, les travaux reconnus par la Société qui visent à transformer l'espace d'un bâtiment existant en unités résidentielles. Est inclus dans cette définition tout bâtiment barricadé;

« Unité de répit » :

une unité résidentielle qui permet d'héberger temporairement une personne ayant une déficience physique ou intellectuelle ou un trouble envahissant du développement afin de permettre à la famille de celle-ci de prendre un moment de repos;

« Unité résidentielle » :

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

2. 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.

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

SECTION II

DESCRIPTION DU PROGRAMME

4. La Société a pour mission de répondre aux besoins en habitation des citoyens du Québec par une approche intégrée et durable. Le programme s'inscrit dans cette mission. Il répond à plusieurs des objets prévus à la Loi sur la Société d'habitation du Québec, notamment de stimuler le développement et la concertation des initiatives publiques et privées en matière d'habitation et de mettre à la disposition des citoyens du Québec des logements à loyer modique.

Selon les dernières données de recensement de 2016, on comptait, au Québec, 305 590 ménages qui avaient des besoins impérieux de logement soient 9 % de l'ensemble des ménages québécois. Un ménage ayant des besoins impérieux en matière de logement est un ménage dont le logement est considéré inadéquat, inabordable ou d'une taille non convenable, et dont le niveau de revenu est insuffisant pour permettre de payer les frais de logement d'un logement approprié et adéquat dans sa communauté. Les normes d'acceptabilité sont les suivantes :

- Un logement est de qualité convenable si, de l'avis des occupants, il ne nécessite pas de réparations majeures ;
- Un logement est abordable si le ménage consacre moins de 30 % de son revenu total avant impôt aux frais de logement ;
- Un logement est de taille convenable s'il compte suffisamment de chambres pour répondre aux besoins du ménage étant donné sa taille et sa composition, tel qu'établi dans la Norme nationale d'occupation (NNO).

Parmi l'ensemble des ménages qui se trouvaient en besoins impérieux en matière de logement, 244 120 étaient des locataires et le caractère inabordable du niveau du loyer s'observait dans 82 % des cas la cause principale de la non-conformité du logement. Pour les 18 % restants, c'est la qualité et la taille du logement qui était en cause.

Malgré l'augmentation des mises en chantier pour les logements locatifs au cours des dernières années, l'offre de logements abordables sur le marché est toujours insuffisante pour répondre à la demande. Les logements de qualité sont soit inabordables pour les ménages ou encore ne répondent pas à leurs besoins particuliers, en raison de leur condition physique, psychosociale ou familiale particulière. Dans plusieurs régions, on observe d'ailleurs des taux d'inoccupation des logements locatifs sous la barre de 3 % qui constitue le seuil d'équilibre. En 2019, pour l'ensemble des centres urbains de 10 000 habitants et plus au Québec, ce taux était de 1,8 %.

Le programme constitue le moyen d'action privilégié par la Société afin d'accroître l'offre de logements abordables sur le marché. Depuis sa création, en 1997, il a permis la réalisation de près de 34 000 logements sociaux et communautaires², permettant à autant de ménages d'améliorer leurs conditions de logement, y incluant ceux parmi les plus démunis, les personnes âgées ainsi que les personnes ayant des besoins particuliers en habitation.

L'habitation étant un enjeu transversal au cœur de différentes problématiques sociales, le programme s'inscrit dans le cadre de plusieurs stratégies et plans d'action gouvernementaux en matière de lutte contre la pauvreté, d'inclusion sociale, d'itinérance, de santé et de développement durable.

² Données au 31 décembre 2019

Enfin, dans le but de s'assurer de rejoindre les clientèles ciblées par le Programme, un règlement sera édicté en vertu des paragraphes g.1 et k du premier alinéa de l'article 86 et du deuxième alinéa de cet article de la Loi sur la Société d'habitation du Québec. Ce règlement contiendra notamment une disposition qui obligera les locataires dont les revenus auraient augmenté au-delà du seuil de revenus fixés à verser une compensation additionnelle.

SECTION III

RÉALISATION DE LOGEMENTS ABORDABLES

§1. Objectifs du programme

5. Ce programme vise à stimuler le développement et la concertation des initiatives publiques et privées en matière d'habitation, par la réalisation de logements sociaux et communautaires, destinés soit à des ménages à revenu faible ou modeste soit à des personnes ayant des besoins particuliers en habitation.

6. Ce programme vise les objectifs spécifiques suivants :

- 1° réaliser des logements de qualité, à des coûts abordables, destinés à des ménages à revenu faible ou modeste ou ayant des besoins particuliers en habitation;
- 2° améliorer l'accessibilité à des logements adaptés pour les ménages aux prises avec une condition physique, psychosociale ou familiale particulière, par la rénovation ou la réalisation d'immeubles locatifs adaptés à leurs besoins;
- 3° favoriser, dans une optique de décentralisation, une prise en charge locale par un organisme du développement, de la gestion et du suivi de projets de logements sociaux et communautaires, destinés à des ménages à revenu faible ou modeste, ainsi qu'à une clientèle avec des besoins particuliers;
- 4° permettre la mixité sociale à l'intérieur des projets réalisés.

§2. Admissibilité des organismes

§2.1 Organismes admissibles

7. Les organismes admissibles au programme sont :

- 1° une coopérative;
- 2° un OBNL, dont un des principaux objectifs inscrits dans son acte constitutif est d'offrir en location des unités résidentielles soit à des personnes à revenu faible ou modeste ou à une clientèle ayant des besoins particuliers en habitation;
- 3° une société acheteuse à but non lucratif;
- 4° un office.

8. L'organisme admissible devra démontrer à la Société qu'il détient une expérience suffisante en gestion immobilière, afin d'assurer une saine gestion du projet au cours de sa réalisation et de son exploitation. La Société pourra exiger de tout organisme n'ayant pas fait cette démonstration qu'il conclue un contrat d'accompagnement pour la réalisation et l'exploitation du projet avec un organisme de soutien reconnu par la Société.

§2.2 Organismes non admissibles

9. Tout organisme non identifié parmi les organismes admissibles, notamment :

- 1° 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* (RLRQ, chapitre S-4.2);
- 2° les organismes inscrits au registre des entreprises non admissibles aux contrats publics (ci-après : « RENA »);
- 3° les organismes qui, au cours des deux (2) années précédant la demande d'aide financière, ont fait défaut de respecter leurs obligations en lien avec l'octroi d'une aide financière antérieure, et ce, après avoir dûment été mis en demeure par la Société.

§3. Admissibilité des projets

§3.1 Projets admissibles

10. Les projets, pour être admissibles, doivent viser l'objectif prévu à l'article 5 du présent programme.

Ces projets peuvent aussi inclure une partie non résidentielle dans le bâtiment. Celle-ci ne peut toutefois pas excéder 50 % de l'ensemble de la superficie du bâtiment. L'usage de celle-ci devra être réservé aux activités du demandeur ou encore à la réalisation d'activités dont pourraient bénéficier les locataires de l'immeuble. Ces activités ne peuvent être de nature commerciale, à l'exception de services de garde éducatifs à l'enfance.

Ils peuvent également prévoir, accessoirement, la réalisation d'unités de répit. Toutefois, dans ces cas, moins de 50 % de l'ensemble des unités résidentielles réalisées dans ces projets peuvent être des unités de répit. De plus, sur l'ensemble des unités réalisées dans le cadre du programme, un maximum de 5 % d'entre elles peuvent être des unités de répit.

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 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.

Lorsque l'immeuble comporte un bâtiment devant servir à la réalisation d'un projet, le bâtiment doit également faire l'objet d'une évaluation de son état selon des modalités reconnues par la Société. Un rapport d'inspection produit par un professionnel devra être transmis à la Société à la suite de cette évaluation.

11. 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 d'un 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 ou du Programme Rénovation Québec peut bénéficier d'une aide complémentaire provenant du programme. 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.

La Société pourra également examiner l'opportunité qu'il y ait complémentarité entre l'aide du programme 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.

§3.2 Projets non admissibles

12. 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.

12.1 Ne sont également pas admissibles, les projets qui font l'objet ou ont fait l'objet d'une aide financière d'une initiative publique et privée en matière d'habitation, visée par le décret numéro 492-2021 du 31 mars 2021.

§4. Programmation

13. La programmation comprend les volets suivants :

- Volet I :** Ce volet est destiné à des projets de logements permanents pour des familles, des personnes seules et des personnes âgées autonomes. Les clientèles éprouvant des besoins spéciaux de logement pourront y être admises selon certaines conditions à être fixées;
- Volet II :** Ce volet est destiné à des projets de logement permanents, avec services, pour des personnes âgées en légère perte d'autonomie;
- Volet III :** Ce volet est destiné à des projets de logements temporaires ou permanents, avec services, s'adressant exclusivement à des clientèles ayant des besoins spéciaux.

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.

§5. Aide financière

§5.1 Subvention à la réalisation

14. 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.

15. La contribution du milieu s'ajoute à cette subvention. Cette contribution doit équivaloir au moins à 15 % du coût de réalisation admissible reconnu 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 de maisons d'hébergement pour femmes et enfants victimes de violence familiale. Toutefois, si les coûts de réalisation de ces projets excèdent les CMA, une municipalité peut octroyer une contribution de base.

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, de Québec et de Gatineau 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.

La Société peut, en sus de toute autre subvention prévue en vertu du programme, verser à un organisme une subvention qui tient lieu de contribution du milieu, lorsque cette subvention lui est remboursée par un ministère ou un organisme du gouvernement du Québec ou du Canada dans le cadre d'une entente avec la Société portant sur le financement de la réalisation d'un projet. Une telle subvention ne peut avoir pour effet d'outrepasser le taux de cumul prévu à l'article 34 et ne pourra être comptabilisée dans le pourcentage minimum défini au premier alinéa.

16. 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 12, 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.

17. 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.

18. Malgré l'article 17, 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 16.

§5.2 Taux de subvention

19. 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 pourvu 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.

Le tableau général ci-dessous précise les taux de subvention applicables et les CMA reconnus par la Société aux fins de subvention :

COÛT MAXIMAL DE RÉALISATION ADMISSIBLE AUX FINS DE SUBVENTION, PAR UNITÉ RÉSIDENTIELLE								
TOUT TERRITOIRE		TERRITOIRE DE LA COMMUNAUTÉ MARITIME DES ILES-DE-LA- MADELEINE		QUÉBEC / GATINEAU / LAVAL / LONGUEUIL / LÉVIS		MONTRÉAL		
ACHAT-RÉNOVATION MINEUR	CONSTRUCTION NEUVE, TRANSFORMATION - RECYCLAGE ET ACHAT-RÉNOVATION MAJEUR	ACHAT-RÉNOVATION MINEUR	CONSTRUCTION NEUVE, TRANSFORMATION - RECYCLAGE ET ACHAT-RÉNOVATION MAJEUR	ACHAT-RÉNOVATION MINEUR	CONSTRUCTION NEUVE, TRANSFORMATION - RECYCLAGE ET ACHAT-RÉNOVATION MAJEUR	ACHAT-RÉNOVATION MINEUR	CONSTRUCTION NEUVE, TRANSFORMATION - RECYCLAGE ET ACHAT-RÉNOVATION MAJEUR	
VOLET I : Subvention à 50 % du coût maximal de réalisation admissible aux fins de subvention								
Chambre	66 375 \$	78 000 \$	69 750 \$	82 000 \$	68 000 \$	81 875 \$	54 400 \$	65 500 \$
Studio	81 250 \$	93 875 \$	85 375 \$	98 625 \$	83 500 \$	100 750 \$	66 800 \$	80 600 \$
1 c. c.	102 500 \$	118 125 \$	107 625 \$	124 125 \$	107 125 \$	129 125 \$	85 700 \$	103 300 \$
2 c. c.	127 000 \$	144 375 \$	133 375 \$	151 625 \$	132 750 \$	159 750 \$	106 200 \$	127 800 \$
3 c. c.	144 875 \$	174 125 \$	152 125 \$	182 875 \$	159 250 \$	191 625 \$	127 400 \$	153 300 \$
4 c. c.	166 250 \$	201 375 \$	174 625 \$	211 500 \$	184 000 \$	221 625 \$	147 200 \$	177 300 \$
5 c. c.	186 250 \$	225 625 \$	195 625 \$	237 000 \$	206 125 \$	248 250 \$	164 900 \$	198 600 \$
VOLET II : Subvention à 50 % du coût maximal de réalisation admissible aux fins de subvention								
Chambre	104 000 \$	122 500 \$	109 250 \$	128 625 \$	114 500 \$	134 625 \$	91 600 \$	107 700 \$
Studio	115 875 \$	128 000 \$	121 750 \$	134 500 \$	119 625 \$	140 625 \$	95 700 \$	112 500 \$
1 c. c.	133 000 \$	150 000 \$	139 750 \$	157 500 \$	140 250 \$	165 125 \$	112 200 \$	132 100 \$
2 c. c.	148 875 \$	171 000 \$	156 375 \$	179 625 \$	159 750 \$	187 750 \$	127 800 \$	150 200 \$
VOLET III : Subvention à 50 % du coût maximal de réalisation admissible aux fins de subvention Subvention à 66 % du coût maximal de réalisation admissible aux fins de subvention pour les chambres servant de logement d'urgence ou d'unités de répit Subvention à 100 % du coût maximal de réalisation admissible aux fins de subvention pour les unités des projets des maisons d'hébergement pour les femmes et enfants victimes de violence familiale								
Chambre	104 000 \$	122 500 \$	109 250 \$	128 625 \$	114 500 \$	134 625 \$	91 600 \$	107 700 \$
Studio	115 875 \$	128 000 \$	121 750 \$	134 500 \$	119 625 \$	140 625 \$	95 700 \$	112 500 \$
1 c. c.	133 000 \$	150 000 \$	139 750 \$	157 500 \$	140 250 \$	165 125 \$	112 200 \$	132 100 \$
2 c. c.	148 875 \$	171 000 \$	156 375 \$	179 625 \$	159 750 \$	187 750 \$	127 800 \$	150 200 \$
3 c. c.	169 750 \$	192 375 \$	178 250 \$	202 000 \$	179 625 \$	211 625 \$	143 700 \$	169 300 \$

§5.3 Subventions additionnelles

20. Pour les projets réalisés sur le territoire de la Communauté maritime des Îles-de-la-Madeleine : les CMA sont majorés du pourcentage correspondant au ratio de la contribution du milieu (CM) par rapport aux CMA établis au tableau général, de la façon suivante :

Ratio CM/CMA	Majoration
20 % ≤ Ratio < 22 %	1 %
22 % ≤ Ratio < 24 %	2 %
24 % ≤ Ratio < 26 %	3 %
26 % ≤ Ratio < 28 %	4 %
Ratio ≥ 28 %	5 %

Cette majoration est accordée sous réserve de la validation et de l'acceptation, par la Société, des contributions non pécuniaires incluses dans les contributions du milieu.

21. Pour les projets de construction neuve, de transformation-recyclage et d'achat-rénovation majeur réalisés sur le territoire de la Communauté maritime des Îles-de-la-Madeleine si le coût de réalisation par unité résidentielle excède les CMA mentionnés au tableau général : les subventions peuvent, après justification, être majorées d'un montant forfaitaire pouvant atteindre 8 000 \$ par unité résidentielle. Cette subvention est cumulative à celle prévue à l'article 20.

Si, après la subvention additionnelle prévue à l'alinéa précédent, la contribution du milieu qui est requise pour viabiliser le projet dépasse l'équivalent de 20 % du CMA, une aide à l'occupation du territoire pourra alors être octroyée par la Société. Cette aide est égale à un taux d'aide de 50 % appliqué aux montants qui, au-delà de 15 % de contribution du milieu, sont requis pour viabiliser le projet. Le taux d'aide est de 75 % pour un projet dans une municipalité de moins de 2 500 habitants située sur le territoire de la Communauté maritime des Îles-de-la-Madeleine. La contribution du milieu au-delà du 15 % devra être sous une forme permettant de réduire directement le coût de réalisation admissible. Par ailleurs, la Société s'assurera, à la date d'ajustement des intérêts (DAI), que les sommes budgétées, mais non dépensées, seront soustraites de l'aide additionnelle prévue au projet à l'étape de l'engagement définitif. Cette subvention peut être cumulée avec les autres subventions additionnelles.

22. Pour les projets de construction neuve, de transformation-recyclage et d'achat-rénovation majeur réalisés dans les régions éloignées de l'Abitibi-Témiscamingue, du Nord-du-Québec, de la Côte-Nord et de la Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine, à l'exception de ceux réalisés sur le territoire de la Communauté maritime des Îles-de-la-Madeleine, si le coût de réalisation par unité résidentielle excède les CMA mentionnés au tableau général : les subventions peuvent, après justification, être majorées d'un montant forfaitaire pouvant atteindre 4 000 \$ par unité résidentielle. Cette règle s'applique également aux projets réalisés dans les municipalités de moins de 2 500 habitants situées à l'extérieur des régions éloignées susmentionnées.

23. Pour les projets de construction neuve, de transformation-recyclage et d'achat-rénovation majeur, une fois que la subvention est calculée à partir des CMA, un montant forfaitaire équivalent à 9,17 % par unité pourra être ajoutée. Les unités allouées à la Ville de Montréal sont exclues de la présente majoration. Cette subvention peut être cumulée avec les autres subventions additionnelles et est accordée sous réserve des disponibilités budgétaires.

24. Pour les projets du volet I dont le coût de réalisation par unité résidentielle excède le CMA mentionné au tableau général, les subventions peuvent, après justification, être majorées des montants forfaitaires suivants par unité résidentielle :

Typologie	Majoration
1 c.c.	5 600 \$
2 c.c.	7 100 \$
3 c.c.	8 900 \$
4 c.c.	10 100 \$
5 c.c.	11 600 \$

Pour avoir droit à cette majoration, la contribution du milieu de base prévue à l'article 15 doit équivaloir au moins à 20 % des coûts de réalisation admissible. Les unités allouées à la Ville de Montréal sont exclues de la présente majoration. Cette subvention peut être cumulée avec les autres aides subventions additionnelles et est accordée sous réserve des disponibilités budgétaires.

25. Pour les projets réalisés dans une municipalité dont le loyer médian du marché (LMM) reconnu par la Société est plus petit ou égal au loyer minimum (LM) considéré par la Société ou plus petit ou égal à un taux de 1,25 fois le LM, les subventions peuvent, après justification, être majorées des montants forfaitaires suivants par unité résidentielle :

Typologie	Majoration	
	Niveau 1 LMM ≤ LM	Niveau 2 LM < LMM ≤ 1,25 LM
Chambres	4 600 \$	-
Studios	8 700 \$	5 800 \$
1 c.c.	11 100 \$	7 400 \$
2 c.c.	14 000 \$	9 400 \$
3 c.c.	17 500 \$	11 700 \$
4 c.c.	19 900 \$	13 300 \$
5 c.c.	22 900 \$	15 300 \$

Pour avoir droit à cette majoration, la contribution du milieu de base prévue à l'article 15 doit équivaloir au moins à 20 % des coûts de réalisation admissible. Cette subvention peut être cumulée avec les autres subventions additionnelles et est accordée sous réserve des disponibilités budgétaires.

26. Pour les unités résidentielles adaptées pour les personnes handicapées, une subvention pouvant aller jusqu'à un maximum de 8 000 \$ par unité résidentielle peut être octroyée pour couvrir 100 % des coûts des travaux d'adaptabilité. On entend par unité résidentielle adaptée un logement accessible pouvant être habité par tous et qui, avec un minimum de transformations, peut répondre aux besoins particuliers d'une personne ayant une incapacité physique ou sensorielle.

27. Pour les unités résidentielles des personnes handicapées qui nécessitent des travaux d'adaptation de domicile, une subvention additionnelle peut être octroyée afin de couvrir 100 % de leur coût jusqu'à concurrence des montants maximums d'aide prévus au Programme d'adaptation de domicile (PAD). Cette subvention ne peut être cumulée avec celle prévue à l'article 25.

La subvention totale par unité résidentielle établie pourra être versée si la personne et le bâtiment respectent les critères d'admissibilité établis par le PAD compte tenu des ajustements requis au présent programme.

L'admissibilité des travaux est établie avec l'aide d'un ergothérapeute ou d'un autre professionnel reconnu par la Société.

L'aide financière et les modalités de versement correspondront à celles établies au présent programme.

28. Pour la réalisation de projets visant la transformation-recyclage de bâtiments du patrimoine religieux en unités résidentielles, une subvention additionnelle d'un montant maximum équivalent à 15 % des CMA peut être octroyée selon les modalités prévues au présent programme. Cette subvention peut être cumulée avec les autres subventions additionnelles.

29. Pour la réalisation de projets de démonstration, une subvention additionnelle d'un montant maximal équivalent à 15 % des CMA peut être octroyée aux projets sélectionnés par la Société selon les modalités prévues au présent programme.

La Société fixe des priorités en matière de développement qui répondent à des caractéristiques de recherche et d'innovation qu'elle identifie et rend public.

Chaque année, sous réserve des disponibilités budgétaires, la Société sélectionne tout au plus deux projets de démonstration qui recevront une subvention additionnelle pour leur réalisation. Un projet de démonstration consiste en la mise à l'essai d'une technologie ou d'une approche innovante susceptible d'optimiser les pratiques actuelles. Il vise aussi à en documenter les caractéristiques, la performance, les effets, les retombées et son potentiel de déploiement dans le contexte du logement social.

Cette subvention peut être cumulée avec les autres subventions additionnelles.

29.1 Pour les projets n'ayant pas fait l'objet d'une contribution additionnelle de leur municipalité d'un montant maximal de 16 904 \$ par unité, une subvention additionnelle équivalente peut être octroyée par la Société, sous réserve des disponibilités budgétaires. Les unités allouées à la Ville de Montréal sont exclues de la présente majoration. Cette subvention peut être cumulée avec les autres subventions additionnelles.

29.2 Pour les projets qui reçoivent une subvention dans le cadre de l'Entente Canada-Québec concernant l'Initiative pour la création rapide de logements, une subvention additionnelle peut être octroyée par la Société, jusqu'à la DAI, lorsque cette subvention est remboursée par un ministère ou un organisme du Gouvernement du Canada. Cette subvention doit respecter les enveloppes budgétaires allouées par le gouvernement pour le présent programme et peut être cumulée avec les autres subventions additionnelles.

§5.4 Coûts de réalisation admissibles aux fins de subvention

30. Seuls les coûts de réalisation de la partie résidentielle d'un immeuble peuvent être reconnus admissibles aux 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.

31. Le coût total de réalisation d'un projet aux fins de subvention 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.

32. 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 sauf si la Société l'exige conformément à l'article 8 du programme.

33. Les dépenses reconnues par la Société et liées au développement d'un projet par un office sont aussi intégrées au coût total de réalisation d'un projet.

34. Le cumul des aides financières publiques versées pour la réalisation d'un projet ne peut dépasser 80 % du coût total de réalisation d'un projet. Le calcul du cumul inclut les aides financières provenant directement ou indirectement des ministères ou organismes gouvernementaux (fédéraux et provinciaux), de leurs sociétés d'État et des entités municipales qui ne sont pas directement bénéficiaires du programme. Aux fins des règles de cumul des aides financières publiques, le terme « entités municipales » comprend les organismes municipaux au sens de l'article 5 de la Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels (RLRQ, chapitre A-2.1).

Les exemptions, les rabais et les crédits de taxes offerts par une municipalité, sont exclus de ce calcul.

Par ailleurs, le cumul des aides financières publiques prévu au premier alinéa peut atteindre 100 % du coût total de réalisation pour :

- les projets de maisons d'hébergement pour femmes et enfants victimes de violence familiale, les projets de logements d'urgence;
- les projets financés dans le cadre d'une entente conclue avec le gouvernement du Canada visant à la création de logements, à condition qu'il participe financièrement à ladite entente;

- les projets dont la contribution de l'organisme fait l'objet d'un prêt hypothécaire consenti dans le cadre du programme et qui est garanti par la Société, tel que prévu à l'article 60;
- et
- les projets en difficulté qui reçoivent une aide additionnelle équivalente à plus de 20 % des coûts de réalisation admissibles, tel que prévu à l'article 61.

Aux fins du présent article, le coût total de réalisation d'un projet ne peut comporter de dépenses qui ne sont pas liées à la réalisation du projet ou à l'accompagnement des organismes, tel qu'exigé en vertu de l'article 8 du programme. Ne sont pas admissibles, notamment, les dépenses suivantes :

- les frais de déplacement ou d'utilisation d'un véhicule de l'organisme à des fins personnelles;
- les contraventions, les frais juridiques et afférents à des condamnations pour des infractions civiles ou criminelles;
- les dons monétaires à une fondation;
- les prêts personnels à un employé ou un administrateur;
- les dépenses visant à combler un déficit accumulé par l'organisme;
- les dépenses remboursées par un autre programme gouvernemental;
- les dépassements de coûts non autorisés par la Société.

§5.5 Coûts non admissibles aux fins de subvention

35. Les coûts liés à la partie non résidentielle d'un bâtiment sont non admissibles aux 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 à l'article 27 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.

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

§5.6 Niveau de la subvention et loyer après la réalisation du projet

37. 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. Ce loyer est publié annuellement par la Société, par tout moyen qu'elle juge approprié.

Toutefois, un « loyer après réalisation du projet » pourra être inférieur à 75 % du loyer médian du marché reconnu par la Société s'il résulte d'une contribution du milieu supérieure à 15 % du coût de réalisation admissible.

Le loyer médian du marché reconnu par la Société varie selon les régions et la typologie des unités résidentielles.

Ce loyer peut être majoré par la Société jusqu'à un maximum de 150 % dans les projets de volets II et III lorsque ceux-ci comprennent des espaces communautaires, et ce, afin de tenir compte des coûts additionnels reliés à ceux-ci.

Le présent article ne s'applique pas aux logements d'urgence, aux unités de répit et aux unités résidentielles destinés aux femmes et enfants victimes de violence familiale du volet III.

§5.7 Travaux requis

38. 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.

39. 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 trente-cinq (35) 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.

40. Pour tous les projets, un historique de l'utilisation du sol doit être réalisé et présenté pour l'émission de l'engagement conditionnel de 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.

§5.8 Prêt de démarrage

41. 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 reliées 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;

42. La valeur du prêt de démarrage pouvant être consenti par un prêteur agréé est d'un montant maximal de 5 800 \$ par unité résidentielle jusqu'à concurrence de 350 000 \$ par projet admissible.

Les projets de moins de dix unités résidentielles pourront bénéficier d'un prêt de démarrage de 56 000 \$.

43. Nonobstant ce qui précède, la Société se réserve le droit de bonifier exceptionnellement le montant du prêt de démarrage jusqu'à un maximum de 4 % des CMA, dans les cas déterminés par la Société.

44. L'autorisation de financement des sommes prévues à l'article 42 peut être accordée selon les modalités suivantes :

- 1° une autorisation de financement, à titre d'avance sur prêt de démarrage, consentie par un prêteur agréé, d'un montant total de 21 200 \$ par projet admissible peut être accordée lors de l'analyse réalisée par la Société ou son mandataire en vue de l'engagement conditionnel, et ce, afin de couvrir les frais directs de préparation d'un dossier. À ce montant s'ajoute une somme de 830 \$ par unité résidentielle. La valeur totale de cette autorisation de financement ne peut excéder 75 000 \$ par projet.

Nonobstant ce qui précède, la Société se réserve le droit de bonifier exceptionnellement le montant de l'avance sur prêt de démarrage dans le cas qu'elle détermine. Toutefois, le montant de cette avance ne peut en aucun cas être plus élevé que la valeur du prêt de démarrage déterminé aux articles 42 ou 43.

Pour obtenir l'autorisation de financement, l'organisme devra transmettre à la Société ou à son mandataire :

- des pièces justificatives;
 - un appui écrit de la municipalité;
 - une offre d'achat valide au nom de l'organisme pour l'immeuble visé.
- 2° des autorisations de financement additionnelles peuvent être accordées par la Société à la suite de l'émission de l'engagement conditionnel;

- 3° une dernière série d'autorisations de financement peut être accordée après l'approbation des plans et devis définitifs par la Société ou son mandataire.

Dans le cas cité à l'article 43, la Société établira les modalités de l'autorisation des sommes prévues.

45. Les montants 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;
- le montant du dépôt requis pour l'offre d'achat.

Les sommes requises à cet effet sont versées en complément du montant prévu aux articles 42 et 43.

Les analyses suivantes devront être complétées et acceptées par la Société ou son mandataire en regard de cette acquisition :

- historique de l'utilisation du sol;
- étude de la capacité portante du sol;
- évaluation marchande du coût du terrain;
- recherche sur titres;
- description technique du terrain;
- esquisses sommaires préparées par l'architecte.

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

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

48. Ce prêt doit être intégré en totalité au premier débours effectué sur le prêt hypothécaire.

S'il y a abandon du projet par l'organisme entre les étapes de l'engagement conditionnel et de l'engagement définitif ou refus par la Société d'émettre un engagement définitif occasionnant la fin du projet, la Société peut octroyer des sommes supplémentaires à l'organisme afin que celui-ci honore le paiement d'honoraires professionnels pour les services rendus, si les conditions suivantes sont remplies :

- des contrats ont préalablement été signés avec ces professionnels;
- l'ensemble des contributions du milieu déclarées à la date de l'abandon du projet ont été déposées dans le compte bancaire du projet, lorsqu'applicable.

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 ou le bâtiment 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 prévues à l'article 41.

§5.9 Financement des projets

49. 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.

50. 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.

§6. Supplément au loyer

51. Dans chaque projet réalisé en vertu du programme, entre 50 % et 80 % des unités résidentielles doivent être admissibles à un supplément au loyer.

Toutefois, l'alinéa précédent ne s'applique pas aux logements d'urgence, aux unités de répit et aux unités résidentielles destinés aux femmes et enfants victimes de violence familiale du volet III qui ne peuvent pas bénéficier d'un supplément au loyer.

Malgré ce qui précède, la proportion d'unités résidentielles admissibles peut être abaissée à 40 % lorsque des ménages occupent l'immeuble au moment de son acquisition. Toutefois, cette proportion devra minimalement être ramenée à 50 % lorsque des ménages occupant des unités résidentielles du projet quitteront celui-ci.

Par ailleurs, la proportion d'unités résidentielles bénéficiant d'un supplément au loyer pourra être augmentée jusqu'à concurrence de la totalité des unités résidentielles de ce projet dans les cas suivants :

- 1° lorsque survient un sinistre majeur sur le territoire de la municipalité où a été ou sera réalisé le projet;
- 2° lorsqu'un projet bénéficiant du programme ou du Programme d'Achat-Rénovation est reconnu par la Société comme étant en difficulté financière en raison d'un taux d'inoccupation de ses unités résidentielles;
- 3° dans les projets de logements de transition ou de logements permanents du volet III.

Enfin, la Société se réserve le droit de modifier unilatéralement et en tout temps la proportion d'unités résidentielles admissibles à un supplément au loyer de chacun des projets, et ce, à l'intérieur des proportions minimales et maximales prévues au premier alinéa, soit de 50 % à 80 %. Cette modification peut être effectuée avant la réalisation du projet ou lorsque celui-ci est en exploitation, et ce, après la transmission d'un avis écrit à l'organisme et à la municipalité où est réalisé le projet.

Le cas échéant, la Société informe au plus tard le 31 mars de chaque année le Secrétariat du Conseil du trésor de toute modification à la baisse de la proportion d'unités résidentielles admissibles à un supplément au loyer, pour tout projet subventionné dans le cadre du présent programme.

52. Pour chaque projet bénéficiant d'un 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.

53. Dans les projets de logements de transition du volet III, en cas de vacance d'un logement, le supplément au loyer peut être versé à l'organisme pendant six (6) mois.

54. *(Abrogé).*

55. *(Abrogé).*

56. 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 qui réalisent des projets par le biais de ce programme pour la gestion d'un supplément au loyer.

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

§7. Obligation des organismes à verser une contribution au secteur

58. L'organisme dont le projet bénéficie du présent programme doit verser à la Société ou à un organisme désigné par celle-ci, une contribution au secteur qui correspond à un pour cent (1 %) du coût total de réalisation du projet.

59. Les sommes ainsi recueillies seront redistribuées par la Société dans l'objectif de réaliser des projets de logements abordables, selon les conditions et modalités établies par elle, et ce, à titre de contribution publique à ces projets.

§8. Garantie de prêts accordée par la Société

60. Les prêts hypothécaires consentis dans le cadre du programme sont entièrement garantis par la Société pour une période maximale de trente-cinq (35) ans, sauf lorsque l'organisme bénéficie d'une aide financière dans le cadre du Programme d'aide financière visant la préservation du parc immobilier communautaire. Dans ce cas, le prêt peut être garanti par la Société pour une période maximale de cinquante (50) ans, conformément aux normes de ce programme.

La Société est autorisée à garantir, jusqu'à concurrence des montants maximums autorisés, les prêts hypothécaires consentis pour le financement intérimaire du projet, l'avance sur le prêt de démarrage et le prêt de démarrage, ainsi que les prêts hypothécaires pour le financement à long terme, soit l'écart entre le coût total de réalisation du projet et la somme des subventions publiques et de la contribution du milieu et, le cas échéant, les prêts hypothécaires pour l'aide additionnelle accordée par la Société dans le cadre du programme.

61. 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 ainsi que, dans certains cas exceptionnels, pour assurer la viabilité de projets qui rencontrent des difficultés lors de leur exploitation. Ce comité est formé dans le but de limiter au minimum les pertes possibles pour des projets en difficulté et d'assurer leur viabilité.

Le comité aviseur recommande au gestionnaire autorisé de la Société les mesures nécessaires concernant les projets en difficulté et ce dernier prend une décision finale. Dans les cas où l'aide financière additionnelle requise de la Société est égale ou supérieure à 5 % des coûts de réalisation admissibles du projet, la recommandation est faite au président-directeur général qui prendra la décision finale. Toutefois, si les aides financières additionnelles requises, dans le cadre du programme, représentent plus de 20 % des coûts de réalisation admissibles, une autorisation du Conseil du trésor est requise.

Nonobstant ce qui précède, la décision finale est prise par le président-directeur général si l'aide financière additionnelle requise est inférieure ou égale à 40 % des coûts de réalisation admissibles, dans les cas où le projet est en difficulté en raison de la hausse des taux d'intérêt, et ce dans la mesure où les aides financières additionnelles attribuables à des facteurs autres que la hausse des taux d'intérêt représentent une part maximale de 20 % des coûts de réalisation admissibles. Dans les autres cas, une autorisation du Conseil du trésor est requise.

Le comité aviseur peut aussi recommander, selon les mêmes critères définis au deuxième alinéa, de hausser l'aide financière pour la réalisation de projets novateurs, notamment au regard du développement durable, n'ayant pas franchi l'engagement définitif, mais pour lesquels le milieu a été sollicité à son plein potentiel et qui présentent un loyer après réalisation supérieur à 95 % du loyer médian du marché reconnu par la Société. Cette aide additionnelle pour projet novateur ne peut excéder 10 % des CMA aux fins de subvention.

62. Le comité a pour mandat de recommander les mesures nécessaires pour les projets en difficulté, notamment :

- l'engagement de gestionnaires temporaires;
- l'approbation des reprises hypothécaires;
- l'aliénation des immeubles repris;
- l'octroi exceptionnel d'une aide financière additionnelle pour permettre d'assurer la viabilité de certains projets qui rencontrent des difficultés lors de leur exploitation. Cette aide est puisée à même la subvention annuelle du programme, lorsque requise;
- l'octroi de toute aide financière additionnelle nécessaire, le cas échéant, pour protéger la garantie accordée par la Société. Cette aide est puisée à même la réserve constituée par la Société pour les pertes liées au programme, lorsque requis.

Le comité a également 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.

63. Malgré toute disposition à l'effet contraire, lorsque le prêt hypothécaire fait l'objet d'une assurance de prêts par la Société canadienne d'hypothèques et de logement, la Société n'a pas l'obligation de le garantir.

64. La Société convient avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement des conditions et modalités relatives à l'assurance de prêts, notamment celles relatives aux protections qui peuvent être offertes par la Société à la Société canadienne d'hypothèques et de logement en cas de défaut des organismes.

§9. Processus d'engagement des programmations

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

Une répartition régionale des unités des programmations sera effectuée et annoncée par la Société au début de chaque programmation. Cette répartition tiendra compte de la démographie et des besoins des agglomérations et des régions. Dans l'acceptation des projets soumis, la Société cherchera également à favoriser une équité intrarégionale. Les projets seront traités jusqu'à épuisement des budgets disponibles. Des échéances seront fixées aux organismes par la Société de telle sorte que les projets se réalisent dans les meilleurs délais et que soient libérées, le cas échéant, les unités non utilisées au bénéfice d'autres organismes. 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 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 acceptés par la Société.

66. La Société peut verser à une municipalité mandataire, à titre de frais de gestion du programme, une compensation financière maximale de 600 \$ par unité résidentielle engagée définitivement auprès de cette municipalité.

67. 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.

68. 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 35 ans.

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

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

§10. Exigences à l'exploitation

§10.1 Convention d'exploitation

70. Une convention d'exploitation doit être conclue entre l'organisme admissible et la Société pour définir les droits et les obligations des parties qui découlent du programme.

Cette convention doit notamment préciser les obligations permettant d'assurer une saine gouvernance et une saine gestion du projet, la qualité des unités résidentielles, les loyers fixés pour les ménages à revenu faible ou modeste et la reddition de comptes de l'organisme.

La convention doit notamment prévoir l'ensemble des obligations suivantes pour les organismes :

- 1° obtenir un rapport d'expertise avant la réalisation de rénovations, le cas échéant;
- 2° réaliser un bilan de santé des immeubles à tous les cinq ans;
- 3° être membre d'une fédération, d'un regroupement ou d'une association nationale en habitation, tel que prévu à l'article 68.15 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (S-8);
- 4° obtenir un certificat de conformité en vertu du Règlement sur la certification des résidences privées pour aînés (RLRQ, chapitre S-4.2, r. 0.01) ou de tout règlement le remplaçant et maintenir leur certification, le cas échéant;
- 5° produire différents rapports concernant, par exemple, le budget annuel d'exploitation, les états financiers vérifiés ou les données devant être fournis à la Société pour la réalisation d'études ou d'évaluations;
- 6° transmettre à la Société tout renseignement requis pour la production du rapport prévu à l'article 72 du programme;
- 7° constituer des réserves suffisantes pour la durée de vie du projet et prévoir des modalités de gestion de ces réserves, notamment celle de verser, au terme de la réalisation du projet, le montant non utilisé de la réserve hypothécaire pour le remboursement de l'hypothèque;
- 8° faire approuver par la Société le niveau de contribution aux fonds des réserves et, le cas échéant, les conditions de la mutualisation de ces réserves, selon une durée déterminée par la Société;
- 9° prévoir l'obligation de verser à la Société ou à un organisme désigné par celle-ci, une contribution au secteur qui correspond à un pour cent (1 %) du coût total de réalisation du projet;
- 10° respecter des conditions relatives à la gestion générale du projet, en ce qui a trait notamment aux conditions de location;

- 11° se conformer en tout point aux normes du programme et faire approuver par la Société l'ensemble des critères d'attribution des logements, les processus de sélection et tout autre critère de sélection des locataires, de même que tout changement à ceux-ci. Ces critères et processus ne doivent pas contenir de dispositions qui ne sont pas en lien direct avec la raison d'être du programme ni de dispositions subjectives ou discriminatoires, incluant toute disposition relative à l'occupation ou à la situation professionnelle des locataires;
- 12° conserver, au terme de la convention d'exploitation, la vocation sociale des immeubles subventionnés;
- 13° offrir à la location des unités résidentielles à des ménages admissibles en vertu de la section 10.3 du présent programme, à des personnes victimes de violence familiale ou à toutes autres clientèles nécessitant des logements d'urgence ainsi qu'à des ménages résidant dans un logement bénéficiant d'un supplément au loyer tel que prévu à la section 6 du présent Programme.

Les normes du programme et les conventions qui en découlent ont préséance sur tout statut ou règlement interne des organismes. Afin de conserver son admissibilité au programme, tout organisme subventionné doit, à la demande la Société, apporter les modifications requises par celle-ci à ses statuts, ses règlements et à ses processus administratifs, et ce, dans les délais prescrits par la Société.

Conformément à ce qui est prévu à l'article 16, cette convention doit prévoir la façon dont le prêt garanti par la Société 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 35 ans.

Tout organisme subventionné doit être conforme aux obligations prévues à la convention d'exploitation pour continuer à être admissible au programme. En cas de défaut, la Société peut cesser le versement de subventions à l'organisme, jusqu'à ce que sa conformité soit établie par la Société.

§10.2 Avis de disponibilité des logements à la location

70.1 Lorsqu'un logement est mis en location, l'organisme doit publier un avis de disponibilité. Cet avis doit indiquer :

- le nombre de logements disponibles;
- les critères d'admissibilité à la location du logement disponible;
- le loyer demandé;
- les services offerts, le cas échéant;
- les modalités de présentation d'une demande.

L'avis doit également contenir une mention selon laquelle l'organisme n'exercera aucune discrimination contraire à la Charte des droits et libertés de la personne (RLRQ, chapitre C-12) dans l'attribution du logement.

§10.3 Ménages admissibles aux logements réalisés dans le cadre du Programme

70.2 Pour être admissible à un logement réalisé dans le cadre du Programme, un ménage doit correspondre à l'une des clientèles ciblées par le volet visé, soit :

- des familles, des personnes seules ou des personnes âgées autonomes;
- des personnes âgées en légère perte d'autonomie, ou;
- des personnes ayant des besoins spéciaux de logement.

De plus, le ménage doit également satisfaire aux conditions suivantes :

- il réside au Québec;
- son revenu est égal ou inférieur au seuil de revenu maximal de la grille des seuils de revenus maximaux admissibles établis par la Société. Cette grille est rendue publique par la Société par tous moyens qu'elle juge appropriée.

Nonobstant ce qui précède, les personnes victimes de violence familiale ou toutes autres clientèles nécessitant des logements d'urgence ou d'une unité de répit sont admissibles au programme, et ce peu importe leurs revenus. De plus, la présente sous-section ne s'applique pas aux ménages résidant dans une unité résidentielle bénéficiant d'un supplément au loyer tel que prévu à la section 6 du présent Programme.

70.3 Les seuils de revenus maximaux admissibles sont établis annuellement à partir de données de Statistique Canada (commande spéciale de données du recensement 2016 de Statistique Canada, CO 1950 tableau 13). Des valeurs de base ont été déterminées pour un ménage composé d'une personne selon différents groupes de municipalités. Celles-ci sont projetées pour l'année en cours en fonction de la majoration de la limite supérieurs du cinquième décile du revenu total ajusté au Québec et majorées de 25 % pour établir le seuil de revenu maximum pour un ménage d'une personne pour chacun des groupes de municipalités. Ces valeurs permettent par la suite de déterminer les seuils de revenu maximaux pour les autres tailles de ménages, selon la formule suivante, soit la valeur du revenu modeste multiplié par la racine carrée de la taille souhaitée du ménage.

70.4 Le revenu d'un ménage correspond à la somme du revenu total calculé en application de la partie I de la Loi sur les impôts (RLRQ, chapitre I-3), gagné par chacune des personnes qui le compose au cours de l'année civile qui précède la date de dépôt de la demande, augmenté de la partie du montant reçu par un membre du ménage à titre de pension alimentaire pour enfant qui excède 500 \$ par mois par enfant.

Est toutefois déduit de ce revenu :

- les revenus de l'enfant mineur non émancipé et de l'enfant majeur aux études considéré à charge de l'une des personnes composant le ménage au sens de la Loi sur l'aide aux personnes et aux familles (RLRQ, chapitre A-13.1.1);
- le montant versé par l'un des membres du ménage à titre de pension alimentaire en vertu d'une ordonnance ou d'un jugement d'un tribunal compétent.

§10.4 Validation de l'admissibilité d'un ménage

70.5 À la location d'un logement, le ménage doit remplir un formulaire de déclaration attestant que son revenu ne dépasse pas les seuils de revenus maximaux admissibles établis par la Société et le remettre à l'organisme qui peut lui attribuer un logement.

70.6 Au moment de la reconduction d'un bail, le ménage devra confirmer à la Société ou à un tiers qu'elle mandatera que la composition de son ménage est demeurée inchangée et que son revenu est toujours inférieur aux seuils établis, et ce, en lui transmettant les preuves de revenus de chaque membre de celui-ci. La Société pourra rémunérer un tiers pour faire cette validation.

70.7 Cette sous-section ne s'applique pas aux personnes victimes de violence familiale, aux personnes nécessitant un logement d'urgence ou une unité de répit et aux ménages résidant dans une unité résidentielle bénéficiant d'un supplément au loyer, tel que prévu à la section 6.

§11. Pérennité de la vocation sociale des projets

71. La Société établira des moyens applicables aux projets bénéficiant du programme afin d'assurer la pérennité de la vocation sociale des projets réalisés. Des dispositions et obligations spécifiques à cet égard doivent figurer dans les conventions d'exploitation, tel que prévu à l'article 70 du programme.

§12. Reddition de comptes

72. La Société produit annuellement au Conseil du trésor, au plus tard le 30 juin de chaque année et selon une forme et des modalités déterminées par le Secrétariat du Conseil du trésor, un rapport de reddition de comptes faisant état des renseignements suivants :

- Un portrait :
 - du coût des logements;
 - de l'état des immeubles;
 - de la situation financière des organismes, y incluant leur fonds de réserve, leur niveau de contribution au fonds de réserve et la charge salariale mensuelle de leur conciergerie, par logement;
 - des immeubles ayant fait l'objet d'une reprise, d'une vente ou d'un transfert à un autre organisme.
- Le nombre et la proportion de :
 - locataires admissibles à un supplément au loyer et les locataires respectant les seuils de revenus maximaux admissibles;
 - locataires résidant dans un logement subventionné par un supplément au loyer;
 - logements non conformes aux seuils de loyers après la réalisation du projet indiqués à l'article 37;
 - logements vacants dans les immeubles subventionnés;
 - organismes qui ne possèdent pas de certificat de conformité en vertu du Règlement sur la certification des résidences privées pour aînés (RLRQ, chapitre S-4.2, r. 0.01) ou de tout règlement le remplaçant.

- Tout autre renseignement requis par le Secrétariat du Conseil du trésor.

SECTION IV

DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES

73. (Abrogé).

73.1 (Abrogé).

73.2 (Abrogé).

73.3 Les présentes modifications apportées au cadre normatif s'appliquent aux projets qui n'ont pas encore franchi la DAI lors de l'entrée en vigueur de ces modifications.

73.4 Seuls les projets ayant reçu une confirmation de la réservation des unités par la Société à la date d'entrée en vigueur du présent cadre normatif peuvent recevoir une aide financière dans le cadre du programme.

74. Le présent programme prend fin le 31 mars 2025. Toutefois, le gouvernement peut y mettre fin en tout temps avant cette date.

DIRECTIVES SUR LES RÉSERVES DE GESTION

En vertu de l'article 7.3 de la convention d'exploitation du programme *AccèsLogis Québec* pour la réalisation de logements coopératifs et sans but lucratif, vous devez constituer annuellement au cours des **cinq (5) prochaines années**, suivant la « date d'ajustement des intérêts », **une réserve de gestion hypothécaire** (art. 7.3.1) et, s'il y a lieu, une réserve de gestion pour subvention à l'exploitation (art. 7.3.2). Le montant total annuel à accumuler à même le loyer mensuel de chacun des logements est indiqué à l'annexe de votre convention d'exploitation.

1) Réserve de gestion hypothécaire (art. 7.3)

Au moment du renouvellement de votre hypothèque, soit **5 ans** après le début de l'exploitation de votre projet, il se peut que le taux d'intérêt hypothécaire soit plus élevé que celui présentement en vigueur. Il s'ensuivra une hausse de votre versement hypothécaire. La réserve de gestion hypothécaire vise à accumuler des sommes d'argent afin d'atténuer l'augmentation de loyer qu'entraînerait une hausse importante du taux hypothécaire.

Pour calculer le montant de la réserve, nous vous proposons l'exemple suivant :

Prenons le cas d'une coopérative d'habitation de **10 logements** dont le remboursement hypothécaire annuel est présentement de **15 000 \$** et qui serait porté à **18 960 \$** lors de son renouvellement. Il s'agirait d'une augmentation de **3 960 \$ annuellement** occasionnée par une **hausse de 2 %** du taux d'intérêt hypothécaire.

Comme vous pouvez le constater à l'**Annexe 1** jointe à la présente, en ne créant pas de réserve de gestion hypothécaire dès la **1^{re} année** d'exploitation, la coopérative devrait, pour faire face à cette augmentation de **3 960 \$**, hausser **les loyers de 33 \$ par mois, et ce, à compter de la 6^e année**, soit l'année du renouvellement hypothécaire.

Cependant, en créant la réserve dès la **1^{re} année**, la coopérative évitera ainsi cette hausse brusque. En augmentant les loyers de **3,00 \$ par mois dès la 1^{re} année** et pour les **11 premières années** d'exploitation, la coopérative peut constituer une réserve pour atténuer les effets d'une hausse possible du taux d'intérêt à partir de la **6^e année**.

L'augmentation de **3,00 \$ par mois** s'accumule au fil des années et doit être versée à la réserve de gestion hypothécaire. Comme il est à remarquer à l'**Annexe 1**, l'augmentation du remboursement de l'hypothèque à partir de la **6^e année**, s'il y a lieu, sera absorbée par l'augmentation du loyer et en puisant dans la réserve de gestion pour la partie manquante.

Le montant de la réserve à accumuler est égal à la différence entre le remboursement hypothécaire annuel en supposant une hausse de **2 %** du taux d'intérêt et le remboursement annuel présent. Pour évaluer le remboursement hypothécaire majoré de **2 %**, vous pouvez consulter votre institution financière qui estimera le montant de votre remboursement hypothécaire en supposant une hausse de **2 %** du taux d'intérêt initial.

Nous vous présentons au **Tableau A** les étapes à suivre pour effectuer le calcul de votre réserve, ainsi que **deux (2) annexes** démontrant l'évolution de la réserve et des loyers.

Vous noterez que l'augmentation de loyer dont il est ici question ne sert à combler que la réserve de gestion hypothécaire uniquement. Les loyers peuvent donc être majorés d'un montant supérieur pour couvrir les augmentations des autres dépenses d'exploitation, tel qu'indiqué en « 2 ».

La réserve de gestion hypothécaire ainsi accumulée demeurera à la disposition de la coopérative ou de l'OSBL advenant qu'il n'y ait pas de hausse de taux d'intérêt hypothécaire au renouvellement.

2) Réserve de gestion pour subvention à l'exploitation

Lorsque l'organisme reçoit une subvention à l'exploitation, telle qu'un rabais de taxes, une contribution d'une fondation privée, etc. (*ne pas considérer le supplément au loyer comme subvention*), il faut prévoir une réserve de gestion au budget d'exploitation **qui s'ajoute à la réserve de gestion hypothécaire**, afin d'éviter ainsi toute augmentation subite de loyer lorsque la subvention à l'exploitation prendra fin.

Si l'on prend par exemple une réduction de taxes de 600 \$ par année (*par logement*) accordée par la municipalité pour une période de 3 ans, ce rabais de taxes annuel représente une réduction de loyer de 50 % par mois. Si aucune réserve de gestion n'était créée, après trois ans, l'organisme devrait exiger une augmentation de loyer de 50 \$ par mois, uniquement pour les taxes.

Il faut donc constituer une réserve de gestion pour permettre d'atténuer les effets de la disparition de cette subvention à l'exploitation.

La formule suivante, comme pour la réserve de gestion hypothécaire, s'applique donc pour le calcul de l'augmentation annuelle du loyer mensuel à déposer à la réserve de gestion pour subvention à l'exploitation :

$$\text{☛ } \frac{\text{Subvention mensuelle moyenne}}{[(2 \times \text{nombre d'années de subv.}) + 1]} = \frac{50 \$}{(2 \times 3) + 1} = \frac{50 \$}{7} = 7.14 \$$$

Année	Rabais de taxes	Frais de taxes	Paiement des taxes		Montant mensuel mis dans la réserve	Réserve cumulée (moyenne mensuelle)	Augmentation mensuelle de loyer
			À même le loyer	À même la réserve			
1	50 \$	0 \$	0 \$	0 \$	7,14 \$	7,14 \$	7,14 \$
2	50 \$	0 \$	0 \$	0 \$	14,28 \$	21,42 \$	7,14 \$
3	50 \$	0 \$	0 \$	0 \$	21,42 \$	42,84 \$	7,14 \$
4	0 \$	50 \$	28,56 \$	21,44 \$	0 \$	21,40 \$	7,14 \$
5	0 \$	50 \$	35,70 \$	14,30 \$	0 \$	7,10 \$	7,14 \$
6	0 \$	50 \$	42,90 \$	7,10 \$	0 \$	0 \$	7,20 \$
7	0 \$	50 \$	50,00 \$	0 \$	0 \$	0 \$	7,10 \$

Année	Rabais de taxes	Frais de taxes	Paiement des taxes		Montant mensuel mis dans la réserve	Réserve cumulée (moyenne mensuelle)	Augmentation mensuelle de loyer
			À même le loyer	À même la réserve			
8 et ss.	0 \$	50 \$	50,00 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$

Annexe 2.1

Cadre budgétaire pour la demande d'aide financière (DAF)

PARTIE II: EXPLOITATION

Coûts d'exploitation et revenus d'exploitation

Mise à jour : 27 avril 2010

Table des matières

1. Normes budgétaires - Informations générales

Voir partie I de l'annexe 2.

2. Normes spécifiques

2.1 Coûts d'exploitation

Remboursement hypothécaire	3
Taxes foncières taxes de services taxes d'amélioration	4
Assurances	5
Énergie des logements.....	8
Énergie des parties communes	8
Ascenseur	10
Conciergerie	10
Entretien	10
Déneigement	11
Administration	11
Vérification	12
Réserve de remplacement immobilière	12
Réserve de remplacement mobilière	13
Réserve de gestion hypothécaire	14
Réserve de gestion subvention à l'exploitation	17
Formation et perfectionnement.....	19
Cotisation à la fédération	24
Dépenses de services - volets II et III	22
Vacances et mauvaises créances	22

2.2 Revenus d'exploitation

Loyers	23
Revenus de services - volets II et III	24
Autres revenus	24

2. Normes spécifiques

2.1 Coûts d'exploitation

Remboursement hypothécaire

Budgéter en tenant compte du capital à rembourser ainsi que des intérêts encourus. Les taux d'intérêts applicables au projet sont les suivants :

$$EC : T_{xr}^1 + 1,15 \%^2 + 1,00 \%^3$$

$$ED : T_{xr} + 1,15 \% + 0,50 \%^3$$

$$DAI : T_{xr} + 1,15 \%$$

Définitions :

¹**T_{xr}** : Taux de rendement exigé pour les obligations, types du Gouvernement canadien, de 60 mois calculé à la fermeture le dernier jour du mois ouvrable précédant la date du début de la période d'amortissement. **Indice fourni par la firme de cotation Bloomberg.**

²**1,15 %** : Ce taux a été conclu dans une entente avec les institutions prêteuses.

³**1,00 % ou 0,50 %** :

Ces augmentations du taux d'intérêt à long terme permettent à l'organisme de se prémunir contre les augmentations de taux de financement qui pourraient survenir avant la conclusion du prêt hypothécaire lors de la DAI.

Remarques

Les taux d'intérêts applicables au projet sont disponibles sur le site Extranet.

[Table des matières](#)

Taxes foncières – Taxes de services – Taxes d'amélioration

1. Taxes foncières :

Budgéter en respectant la formule suivante :

$$\text{JVMap} \times \text{Txt}$$

Définitions :

JVM : La Juste Valeur Marchande après travaux (Voir les « Données de base »)

Txt : Taux de taxe municipale et scolaire estimé pour la **première année** d'exploitation.

La **première année** d'exploitation peut chevaucher deux années de taxation. Donc, prévoir les taux en conséquence.

2. Taxes de services :

Budgéter, s'il y a lieu, les taxes de services : l'eau, les ordures ménagères et autres...

Estimer la taxe pour la **première année** d'exploitation.

3. Taxes d'amélioration :

Budgéter les taxes d'améliorations locales si elles s'appliquent.

Remarques

Taxes d'amélioration : Voir le **poste 1140 « Infrastructure »** dans la première partie des normes budgétaires.

Assurances

Budgéter en respectant la formule suivante :

$$(\text{PAPB} + \text{PARA} + \text{PACM} + \text{PA3D} + \text{PARC})$$

Définitions :

PAPB : Prime pour l'assurance protection des biens ou assurance tous risques;

PARA : Prime pour l'assurance responsabilité des administrateurs [*Note : l'organisme qui n'en est pas à son premier projet doit vérifier auprès de son assureur si sa couverture PARA est suffisante pour son nouveau projet*];

PACM: Prime pour l'assurance bris des équipements (chaudières et machinerie) [*Note : cette assurance n'est pas exigible pour les travaux de construction neuve*];

PA3D : Prime pour l'assurance 3 D (fraude ou détournement, disparition et destruction) [*Note : l'organisme qui n'en est pas à son premier projet doit vérifier auprès de son assureur si sa couverture PA3D est suffisante pour son nouveau projet*];

PARC : Prime pour l'assurance responsabilité civile.

**À ces primes, il faut ajouter la taxe de vente du Québec de 9 % sur les assurances.
Cette taxe n'est pas admissible au remboursement de la TVQ.**

Avant l'engagement, remplacer l'estimé par le taux obtenu après avoir sollicité différentes compagnies d'assurances.

Remarques

- **Assurances protection des biens ou assurances tous risques (bâtiments, biens et meubles, valeur locative) :**

Les primes varient selon les régions du Québec, le type et l'âge du bâtiment, la clientèle et le secteur de la ville concerné ainsi que le nombre d'unités de logement. Pour fins de la demande d'engagement conditionnel, les primes suivantes sont suggérées :

- **PAPB** (Prime pour l'assurance tous risques - bâtiments, biens et meubles, valeur locative) :

- **0,18 \$ / 100 \$** de valeur de remplacement
- la valeur de remplacement à utiliser est la suivante :

Chambre :	30 000 \$
Studio :	40 000 \$
1 c.c. :	50 000 \$
2 c.c. :	60 000 \$
3 c.c. :	70 000 \$
4 c.c. :	80 000 \$
5 c.c. :	90 000 \$

Sont couverts par le régime **PAPB** : les bâtiments, les équipements, le mobilier et les effets appartenant à l'organisme incluant les biens situés à l'extérieur des ensembles immobiliers, de même que les biens appartenant à un tiers dont il est responsable et tenu de faire assurer.

- **PARA** (Prime pour l'assurance responsabilité des administrateurs) :
 - **pour 1 000 000 \$: 400 \$ par année (maximum)**
soit 8,50 \$ / unité / an
- **PACM** (Prime pour l'assurance bris des équipements - chaudières et machinerie)
 - **100 \$ par année (minimum)**
soit 4,50 \$ / unité / an
- **PA3D** (Prime pour l'assurance 3 D - détournement, disparition, destruction) :
 - **300 \$ par année (minimum pour une assurance de 25 000 \$)**

- **PARC** (Prime pour l'assurance responsabilité civile - 1 000 000 \$)

- **13 \$/ unité/ an** lors de l'exploitation du projet

*[Note : Le montant d'assurance souscrit doit représenter **au moins 80 %** des coûts de reconstruction de l'immeuble, valeur à neuf. Il est toutefois fortement suggéré que ce montant soit établi à 100 % des coûts de reconstruction.]*

Sont couverts par le régime **PARC**, tous les sinistres qui pourraient se produire sur les lieux de l'assuré et qui sont attribuables à l'état des lieux, des équipements ou des opérations connexes ou incidentes à ces lieux.

Énergie des logements

Budgéter en fonction des barèmes établis à l'annexe 4 du Guide d'élaboration et de réalisation des projets.

Remarques

Exiger l'utilisation de compteurs individuels dans le cas d'achat rénovation (ou l'électricité est refaite), de construction neuve ou de transformation recyclage.

Dans les autres situations vérifier si l'investissement est avantageux.

L'organisme peut s'enquérir auprès d'un ingénieur en mécanique pour estimer les coûts en énergie pour les logements.

Énergie – parties communes

Budgéter en fonction de la norme suivante :

$$12,00 / M^2 \times \text{Superficie des aires communes}$$

Remarques

Corriger les montants préliminaires sur présentation des factures ou d'une estimation crédible.

Ce poste est à utiliser s'il y a des parties communes tels des corridors communs, salle communautaires ou d'autres pièces communes...

L'organisme peut s'enquérir auprès d'un ingénieur en mécanique pour estimer les coûts en énergie pour les logements.

Ascenseur

Dans les projets avec ascenseur, budgéter les frais d'entretien en prévoyant :

2 400 \$ / an

Dans la **région de Montréal**, prévoir **3 000 \$ / an**.

Remarques

À la DAI, remplacer le montant par celui obtenu par soumission.

Conciergerie

Budgéter en respectant la norme suivante :

- COOP : Dans ces organismes, aucun budget n'est prévu à priori. Si l'organisme en décide autrement et que les loyers le permettent, prévoir les sommes requises.
- OBNL : Pour ce type d'organisme, dès qu'il y a des espaces intérieurs communs (corridors, escaliers intérieurs communs), la norme à utiliser est de :

250 \$ / logement / an.

Remarques

Pour réduire ou supprimer le budget de conciergerie d'un organisme de type OBNL il faut que celui-ci présente une alternative crédible.

Entretien

Budgéter en respectant les formules suivantes :

Pour les studios et les logements :

1. 20 \$ / log. / mois

[+]

2. 15 \$ / log. / mois -----> pour des travaux < 20 000 \$

10 \$ / log. / mois -----> pour des travaux > 20 000 \$ et < 30 000 \$

5 \$ / log. / mois -----> pour des travaux > 30 000 \$ et < 40 000 \$

Pour les chambres :

1. 10,00 \$ / ch. / mois

[+]

2. 7,50 \$ / ch. / mois -----> pour des travaux < 10 000 \$

5,00 \$ / ch. / mois -----> pour des travaux > 10 000 \$

Remarques

Pour chaque année subséquente, à compter de la deuxième année d'exploitation, la partie du budget d'entretien qui ne sera pas utilisée sera versée à la **réserve de remplacement**.

Il faut s'assurer que toutes les sommes destinées à l'entretien de l'immeuble, pour son maintien en bon état, y sont effectivement consacrées.

Déneigement

Budgéter, pour le total des aires de stationnement et allées piétonnières à déneiger, les dépenses de déneigement aux taux suivants :

Régions de Montréal et de Québec : 4,75 \$ / m² / an

Autres régions : 2,25 \$ / m² / an.

Remarque

Éventuellement, remplacer ce montant obtenu par les prix soumis par des entrepreneurs en déneigement.

Administration

Budgéter en respectant la formule suivante :

COOP : 4 % des revenus

OBNL : Maximum de : 5 % des revenus ou le nombre de logement X 80 \$

Dans les deux cas, le montant des revenus ne doit pas inclure les revenus pour les services de soutien.

Remarques

Les frais d'administration d'une COOP sont inférieurs à ceux d'un OBNL, étant donné que les membres s'impliquent dans la gestion.

Le poste «**Administration**» (d'une COOP ou d'un OBNL en habitation) comprend toutes les dépenses d'administration, incluant celles de la gestion et de la sélection des locataires.

Ce poste comprend également le bilan organisationnel, administratif et physique de l'organisme, celui-ci est requis aux trois ans. Le coût de ce bilan est estimé aux environs de **900 \$**.

L'organisme peut accumuler cette somme via le poste «**Administration**» à raison de **300 \$/an**.

Les projets qui seront moins bien gérés exigeront des bilans plus fréquents, donc nécessairement plus coûteux pour leurs locataires.

Pour une saine administration, il est fortement recommandé aux organismes en habitation de se doter d'un **plan de gestion administratif** efficient et efficace et d'une **formation en gestion et en administration** adéquate.

Vérification

Budgéter le montant suivant pour les frais de vérification :

1 500 \$ pour les projets comptant 20 unités d'habitation et moins

2 000 \$ pour les autres.

Pour la **région de Montréal**, il serait prudent de prévoir 1 800 \$ pour les projets comptant 20 unités et moins et 2 300 \$ pour les autres.

La vérification annuelle est obligatoire.

Remarques

Les **frais de vérification** varient en fonction de la taille de l'organisme et du projet ainsi que de la qualité de sa gestion.

Les organismes sont invités à s'informer des coûts de vérification auprès de différentes firmes de vérificateurs.

Réserve de remplacement immobilière

Budgéter en fonction de la typologie et par unité de logement :

Chambre : 150 \$/un. / an.

Studio : 175 \$/un. / an.

1 cc. et + : 300 \$/un. / an.

Remarques

À chaque année, la somme de ces montants doit être versée à la **réserve de remplacement**.

Ils devront être **indexés**, annuellement, selon l'indice du coût de la vie ou en fonction de toute autre instruction fournie par la SHQ.

En plus de ces montants, à **compter de la deuxième année d'exploitation**, il faut verser à la **réserve de remplacement** la partie du budget d'entretien qui n'a pas été utilisée dans l'année en cours. (Voir le **poste Entretien**)

Dans le cas d'un achat simple, la **réserve de remplacement** pourra être haussée afin de s'assurer de la viabilité à long terme du projet.

Réserve de remplacement mobilière
--

Dans les projets auxquels des montants pour du mobilier ont été reconnu dans les coûts de réalisation au poste «Autres immobilisations» budgéter :
--

[1/8] X [les coûts reconnus au poste «Autres immobilisations»]

La durée de vie utile estimée du mobilier est d'environ 8 années , donc on calcul 1an / 8ans .
--

Remarques

Mobilier :	- de salle de lavage; - de salle communautaire; - pour clientèles spéciales; - pour des équipements de projets en volet II; - autres.
-------------------	---

Au fil des années, cette réserve servira à payer le remplacement du mobilier.

Réserve de gestion hypothécaire

Pour une augmentation du taux hypothécaire...

... à l'**engagement conditionnel** et à l'**engagement définitif**, pour budgéter, utiliser la démarche qui suit :

° Si le terme du prêt est de 5 ans ou plus :

1. Au moment du renouvellement du prêt hypothécaire, estimer l'augmentation du prix des loyers résultante d'une majoration du taux de 2 %;
2. Assurez-vous de répartir cette majoration, du prix des loyers, sur la durée du premier terme hypothécaire et sur le terme de son renouvellement, de manière à ce qu'à la fin de ces deux termes vous ayez remboursé la portion (capital et intérêt) du prêt hypothécaire.
3. Appliquez l'augmentation du prix des loyers à compter de la première année.

° Si le terme du prêt est de moins de 5 ans :

1. Au moment du renouvellement du prêt hypothécaire, estimer l'augmentation du prix des loyers résultante d'une majoration du taux de 2 %;
2. Capitaliser 1,5 % du prêt;
3. Assurez-vous de répartir cette majoration, du prix des loyers, résultante de la différence entre les points [1 et 2], sur la durée du premier terme hypothécaire et sur le terme de son renouvellement, de manière à ce qu'à la fin de ces deux termes vous ayez remboursé la portion (capital et intérêt) du le prêt hypothécaire.
4. Appliquez l'augmentation du prix des loyers à compter de la première année.

(Voir l'annexe « A » comme exemple à la fin de ce document)

Remarques

La **réserve de gestion** permet d'accumuler certaines sommes servant à atténuer une éventuelle augmentation du prix des loyers. Celle-ci pourrait survenir suite à une hausse importante du taux du prêt hypothécaire au moment de son renouvellement.

S'il n'y avait pas de réserve de gestion pour absorber une augmentation du prix des loyers, les locataires devraient subir une augmentation, comme nous le démontre l'exemple suivant :

Pour un prêt de 25 000 \$, une majoration de 2 % du taux d'intérêt (soit de 10 à 12 %) entraînerait une augmentation du prix des loyers de 34 \$ / mois / logement;

Plus le terme d'un prêt est long (soit **5 ans au lieu d'un an**) moins le montant à accumuler annuellement est important; la pression sur les loyers, et par le fait même sur les locataires, est moindre.

EXEMPLE DE CALCUL DE LA RÉSERVE DE GESTION EN PRÉVISION D'UNE AUGMENTATION DU TAUX HYPOTHÉCAIRE

À titre d'exemple, en supposant une augmentation de l'hypothèque de 2 % pour 9 logements, soit une hausse équivalant à 3 029 \$/an, et en supposant un loyer de base de 300 \$/mois, la réserve de gestion pourrait être constituée de la façon suivante :

Calcul de la réserve de gestion pour une augmentation de l'hypothèque de 2 % :

$$3\,029 \$ \div 12 \text{ mois} \div 9 \text{ log.} = 28 \$ \text{ d'augmentation / mois / logement}$$

Donc selon la formule pour réserve de gestion :

$$\frac{\text{Augmentation mensuelle} = 28 \$}{(2 \times 5 \text{ ans}) + 1} = \frac{28 \$}{11} = 2,54 \$ / \text{mois en réserve} \\ = 336,00 \$ / \text{an en réserve}$$

Il faudra pour rencontrer l'augmentation mensuelle de 28 \$ dans cinq ans, augmenter dès la première année, le loyer de 2,54 \$/mois/log. et le mettre en réserve et ce, à chaque année. Le tableau suivant permet de vérifier si cette réserve de 2,54 \$/mois/log. ou 275 \$/an (2,54 \$ x 12 x 9 log.) suffit à rencontrer cette **augmentation qui est cumulative d'année en année** :

Année	Augm. de loyer	Paiement de l'hypothèque augmentée		Montant mensuel mis dans la réserve	Réserve cumulée (moyenne mensuelle)	Augmentation mensuelle de loyer/log.	Coût du loyer augmenté annuellemen t
		À même le loyer	À même la réserve				
1	0 \$	0,00 \$	0,00 \$	2,54 \$	2,54 \$	2,54 \$	302,54 \$
2	0 \$	0,00 \$	0,00 \$	5,08 \$	7,62 \$	2,54 \$	305,08 \$
3	0 \$	0,00 \$	0,00 \$	7,62 \$	15,24 \$	2,54 \$	307,62 \$
4	0 \$	0,00 \$	0,00 \$	10,16 \$	25,40 \$	2,54 \$	310,16 \$
5	0 \$	0,00 \$	0,00 \$	12,70 \$	38,10 \$	2,54 \$	312,70 \$
6	28 \$	15,24 \$	12,76 \$	0,00 \$	25,34 \$	2,54 \$	315,24 \$
7	28 \$	17,78 \$	10,22 \$	0,00 \$	15,12 \$	2,54 \$	317,78 \$
8	28 \$	20,32 \$	7,68 \$	0,00 \$	7,44 \$	2,54 \$	320,32 \$
9	28 \$	22,86 \$	5,14 \$	0,00 \$	2,30 \$	2,54 \$	322,86 \$
10	28 \$	25,40 \$	2,60 \$	0,00 \$	(0,30) \$	2,54 \$	325,40 \$
11	28 \$	27,94 \$	0,06 \$	0,00 \$	(0,36) \$	2,54 \$	327,94 \$

Réserve de gestion (subventions à l'exploitation)

Cette section s'adresse uniquement aux projets qui reçoivent une subvention à l'exploitation (autre que le supplément au loyer).

La formule suivante est suggérée pour le calcul de la «**réserve de gestion**» pour les fins de subvention à l'exploitation et peut varier selon les modalités de la subvention octroyée :

**Affectation à la «réserve de gestion»
pour les fins de subvention à l'exploitation =**

$$\text{Subvention moyenne} / [(2 \times \text{nombre d'années}) + 1]$$

Remarques

Lorsqu'un organisme reçoit une ou des **subvention(s) à l'exploitation** (rabais de taxes, subvention d'une fondation privée ou autre...), il lui faut prévoir une «**réserve de gestion**» au budget d'exploitation afin de faire face à toute augmentation subite du prix des loyers qui surviendrait au terme de la ou des subvention(s) à l'exploitation octroyées.

Exemple de calcul de la réserve de gestion lorsqu'il y a subvention à l'exploitation :

À titre d'exemple, en supposant un rabais de taxes de 600 \$ par année consenti pendant trois ans (subvention mensuelle moyenne de 50 \$) et un loyer de base de 300 \$/mois, la réserve de gestion pourrait être constituée de la façon suivante :

Calcul du montant à mettre dans la réserve à chaque mois :

$$\frac{50 \$}{[(2 \times 3 \text{ ans}) + 1]} = \frac{50 \$}{7} = 7,14 \$.$$

Année	Rabais de taxes	Frais de taxes	Paiement des taxes		Montant mensuel mis dans la réserve	Réserve cumulée (moyenne mensuelle)	Augmentation mensuelle de loyer	Coût du loyer augmenté annuellement
			À même le loyer	À même la réserve				
1	50 \$	0 \$	0,00 \$	0,00 \$	7,14 \$	7,14 \$	7,14 \$	307,14 \$
2	50 \$	0 \$	0,00 \$	0,00 \$	14,28 \$	21,42 \$	7,14 \$	314,28 \$
3	50 \$	0 \$	0,00 \$	0,00 \$	21,42 \$	42,84 \$	7,14 \$	321,42 \$
4	0 \$	50 \$	28,56 \$	21,44 \$	0,00 \$	21,40 \$	7,14 \$	328,56 \$
5	0 \$	50 \$	35,70 \$	14,30 \$	0,00 \$	7,10 \$	7,14 \$	335,70 \$
6	0 \$	50 \$	42,90 \$	7,10 \$	0,00 \$	0,00 \$	7,20 \$	342,90 \$
7	0 \$	50 \$	50,00 \$	0,00 \$	0,00 \$	0,00 \$	7,10 \$	350,00 \$
8 et ss.	0 \$	50 \$	50,00 \$	0,00 \$	0,00 \$	0,00 \$	0,00 \$	

D'autres types de subventions ou d'autres situations pourraient commander une autre façon de calculer les montants à imputer à la réserve de gestion pour les fins de subvention à l'exploitation. L'organisme devra alors proposer une solution à la SHQ ou à sa municipalité mandataire.

Formation et perfectionnement

Budgéter en respectant la formule suivante :
--

COOP : 30 \$ / an. / log.

OBNL : 15 \$ / an. / log.

Remarques

La formation et le perfectionnement des membres d'une COOP ou des membres du conseil d'administration d'un OBNL sont indispensables pour assurer une saine gestion et permettre de préparer une relève de qualité et bien informé.
--

Pour ce faire, l'organisme doit disposer et mettre à jour annuellement un plan de formation et de perfectionnement.

Un budget annuel doit être prévu en ce sens.
--

Les dépenses de participation à des colloques et congrès font partie du budget de formation et de perfectionnement.

Cotisation à la fédération

Sauf exception (voir remarques), budgéter en tenant compte de la taille du projet ou du nombre d'unités :

Cotisation \$ / unité X Nombre de logements / an

Les taxes doivent être ajoutées.

Remarques

Important : La **COOP** ou l'**OBNL** doit adhérer à la Fédération régionale des COOP et OBNL d'habitation si une telle fédération existe sur son territoire.

En novembre 2006, le coût des cotisations pour les membres des fédérations régionales existantes est :

Pour les **COOP** :

Montréal : 41,00 \$ / unité / an pour les 50 premières unités d'un projet PLUS
21,00 \$ / unité / an pour les unités supplémentaires.

Québec et Chaudière-Appalaches : 40 \$ / unité / an.

Montréal : 36,00 \$ / unité / an pour les 40 premières unités d'un projet PLUS
6,00 \$ / unité / an pour les unités supplémentaires.

Mauricie et Centre du Québec : 25 \$ / unité / an.

Outaouais : 4,49 \$ / unité / an avec un maximum de 4 500 \$.

Saguenay-Lac-St-Jean : 40 \$ / unité / an, minimum 200 \$ et maximum 1 500 \$.

Estrie : 24 \$ / unité / an.

Pour les **OBNL** :

Québec et Chaudière-Appalaches : 100 \$ / an pour les projets de moins de 10 unités
PLUS 5 \$ / an pour chaque unité supplémentaire, avec
un maximum de 250 \$ / an.

Montréal : 10 \$ / unité / an avec un maximum de 500 \$

Laval : 5 \$ / unité / an avec un minimum de 50 \$ / an et 500 \$ / an.

Outaouais : 50 \$ / organisme sans égard à la taille du projet;

Mauricie et Centre du Québec : 100 \$ / organisme sans égard à la taille du projet.

Montréal : 7,50 \$ / unité / an pour les 50 premières unités d'un projet PLUS
5 \$ / unité / an pour les 50 unités suivantes PLUS
3 \$ / unité / an pour les unités excédentaires.

Saguenay, Lac St-Jean, Chibougamau-Chapais, Côte-Nord : 10 \$ / unité / an pour les
projets de 50 unités et moins, avec un
maximum de 100 \$.

À noter que la coopérative ou OBNL d'une région non fédérée qui souhaiterait quand même être soutenue par la confédération ou le réseau devra payer les montants suivants de cotisation :

Confédération québécoise des coopératives d'habitation du Québec (CQCH) : 20 \$ / unité /
an avec un maximum de
1000 \$ / an

Réseau québécois des OSBL d'habitation (RQOH) : 1 \$ / unité / an avec un minimum de
100 \$ / an.

Note :

Par défaut, le logiciel de la DAF prévoit la cotisation suivante :

- COOP : 41 \$ / unité / an.

- OBNL : 10 \$ / unité / an.

L'organisme de soutien au développement aura donc avantage à valider avec la fédération de son territoire le montant de la cotisation à prévoir pour son projet.

Dépenses de services – volets II et III

Budgéter les frais reliés aux services, et préciser de quels services il s'agit.

Remarques

Il peut s'agir de différents services que l'organisme offre à ses locataires, soit directement ou par l'entremise de contractuels, tels que des services de soutien, de counseling, d'animation, de nourriture, d'entretien ménager, de surveillance et autres services non énumérés.

Prendre note que vous devez inclure le coût de la gestion des services.

Note :

Les services que l'organisme offre doivent s'autofinancer, c'est-à-dire que les revenus de services doivent être égaux à ces dépenses.

Vacances et mauvaises créances

Budgéter le montant le plus élevé résultant des deux formules suivantes :

$$[([LMm] \text{ sans services } \times 80 \%) \times 4 \%]$$

ou

$$[[LÉm] \times 4 \%]$$

Définitions :

LÉm : Le loyer économique moyen

LMM : Le loyer médian du marché sans services

Remarques

Ces deux formules représentent 4 % des revenus totaux du projet.

Les **revenus totaux** représentent les **loyers totaux** que percevrait l'organisme si aucun logement n'était libre et que tous ses loyers étaient perçus.

2.1 Revenus d'exploitation

Loyers
Respecter les ratios suivants : ▪ AccèsLogis Québec: $(95 \% \times LMm) \geq LÉm \geq (75 \% \times LMm)$ ▪ Logement Abordable Québec: $(95 \% \times LMm) \geq LÉm \geq (70 \% \times LMm)$ Définitions : LÉm : Le Loyer Économique moyen LMm : Le Loyer Médian du marché
Remarques
Les loyers totaux (loyers économiques [LÉ]) doivent égaier les dépenses totales. L'organisme ventile lui-même les loyers selon la typologie de ses logements. L'organisme peut demander une réévaluation foncière de la valeur marchande de son immeuble afin d'établir, le plus précisément possible, le coût de ses loyers. Si nécessaire, les [LMm] pourraient couvrir des territoires plus restreints que ceux identifiés à l'annexe 4 précité. Pour les projets qui offrent des services de soutien ou qui reçoivent une subvention à l'exploitation (autre que le Supplément au loyer), voir l'annexe 4 précité. ° Ratio [LÉm] / [LMm] <u>AccèsLogis</u> : - Le prix d'un loyer, après réalisation d'un projet, pourrait être inférieur à 75 % du [LMm] reconnu par la SHQ, si celui-ci résulte d'une contribution du milieu supérieure à 15 % des coûts reconnus admissibles SHQ pour les fins de subvention. (Cette norme ne s'applique pas aux logements d'urgence du volet III ni aux projets PAMH.) Note : Il faudra toujours prendre soin de comparer deux types de loyer semblables, soit des loyers sans services.

Revenus de services – volets II et III

Budgéter les revenus provenant de services offerts par le projet et précisez de quels services il s'agit.

Remarques

Détailler les revenus de chaque service offert par le projet tels que des services de soutien, de counseling, d'animation, de nourriture, d'entretien ménager, de surveillance et autres services non énumérés.

Note :

L'organisme qui offre des services doit s'**autofinancer**, les revenus doivent être égaux aux dépenses

Autres revenus

Budgéter les autres revenus générés par le projet :

Remarques

Les postes de revenus peuvent être :

- Autres revenus de location (stationnement, salle communautaire, espaces commerciaux);
- Revenus d'intérêts;
- Revenus divers (laveuses, sècheuses, etc...)
- Budget récurrent d'organismes reconnus, exemple ; Régie régional de la santé, IPAC, MSSS...

TABLEAU A

Exemple de calcul de la réserve de gestion hypothécaire dans le cadre du programme *AccèsLogis Québec*.

Dans cet exemple, nous supposons que l'augmentation annuelle du remboursement hypothécaire est de **3 960 \$** à partir de la **6^e année**.

1^{re} étape : Détermination du montant de l'augmentation mensuelle du loyer à partir de la **6^e année**, soit celle du renouvellement de l'hypothèque :

Augmentation annuelle de l'hypothèque due à une hausse de 2 %	÷	12 mois	÷	nombre de logements	=	augmentation mensuelle de loyer
3 960,00 \$	÷	12	÷	10	=	33,00 \$ (par logement)

2^e étape : Détermination du montant d'augmentation du loyer mensuel pour créer la réserve de gestion hypothécaire. Cette augmentation est annuelle, c'est-à-dire que les loyers doivent augmenter chaque année de **3,00 \$**.

Augmentation mensuelle de loyer calculée à l'étape 1	÷	(terme de l'hypothèque*) X 2 + 1 = [(5 X 2) + 1]	=	Réserve de gestion hypothécaire mensuelle
33,00 \$	÷	11	=	3,00 \$

N.B. Le terme de l'hypothèque est la période pendant laquelle le taux d'intérêt est fixe, soit **5 ans**.

La réserve de gestion hypothécaire annuelle sera donc de **360,00 \$** pour la **1^{re} année** (**3,00 \$ X 12 mois X 10 logements**), **720,00 \$** la **2^e année**, ainsi de suite pour atteindre finalement **1 800,00 \$** à la fin de la **5^e année**.

TABLEAU B

Exemple de calcul de la réserve de gestion hypothécaire dans le cadre du programme *AccèsLogis Québec*.

Dans cet exemple, nous supposons que l'augmentation annuelle du remboursement hypothécaire est de \$ à partir de la 6^e année.

1^{re} étape : Détermination du montant de l'augmentation mensuelle du loyer à partir de la 6^e année, soit celle du renouvellement de l'hypothèque :

Augmentation annuelle? 12 mois ÷ nombre de de l'hypothèque due à une hausse de 2 %	= augmentation logements	mensuelle de loyer
---	-------------------------------------	---------------------------

\$	=	\$ (par logement)
----	---	-------------------

2^e étape : Détermination du montant d'augmentation du loyer mensuel pour créer la réserve de gestion hypothécaire.
Cette augmentation est annuelle, c'est-à-dire que les loyers doivent augmenter chaque année de \$.

Augmentation mensuelle de loyer calculée à l'étape 1	(terme de l'hypothèque*) X 2 + 1 [(5 X 2) + 1]	= Réserve de gestion hypothécaire mensuelle
---	---	--

\$	=	\$
----	---	----

N.B. Le terme de l'hypothèque est la période pendant laquelle le taux d'intérêt est fixe, soit **5 ans**.

La réserve de gestion hypothécaire annuelle sera donc de \$ pour la 1^{re} année () \$ la
2^e année, ainsi de suite pour atteindre finalement \$ à la fin de la 5^e année.

SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC

Guide des réserves

Gestion et utilisation

Janvier 2015

Guide de référence pour une meilleure gestion, compréhension et utilisation des réserves.

Préambule

Le présent guide est destiné aux coopératives et organismes sans but lucratif (OSBL) qui gèrent des projets financés par la Société d'habitation du Québec (SHQ) dans le cadre des programmes AccèsLogis Québec (ACL), Logement abordable Québec (LAQ) ou Achat rénovation (AR).

Selon leur convention d'exploitation, ces organismes ont l'obligation de constituer annuellement des réserves.

Ce guide présente donc les différentes réserves, leurs objectifs respectifs, leur méthode de calculs de même que les dépenses admissibles pour chacune d'elles.

Contenu

Préambule.....	2
Contenu	3
1. Mise en contexte	5
2. Réserve de remplacement immobilière	6
2.1. Objectif.....	6
2.2. Calcul de la contribution	6
2.3. Utilisation	6
3. Réserve de remplacement mobilière	7
3.1. Objectif.....	7
3.2. Calcul de la contribution	7
3.3. Utilisation	8
3.4. Réévaluation	8
4. Réserve de gestion hypothécaire	8
4.1. Objectif.....	8
4.2. Calcul de la contribution	8
4.3. Utilisation	9
4.4. Réévaluation	9
5. Réserve de gestion à l'exploitation	9
5.1. Objectif.....	9
5.2. Calcul de la contribution	9
5.3. Utilisation	10
Conclusion	10
Annexe 1 : Exemples d'utilisation de réserves immobilière et mobilière versus dépenses d'entretien et réparation	11

Annexe 2 : Exemples de travaux capitalisables	12
Annexe 3 : Détail du calcul de la réserve mobilière	23
Réévaluation.....	24
Annexe 4 : Détail du calcul de la réserve de gestion hypothécaire	25
Annexe 5 : Exemple de calcul de la réserve de gestion à l'exploitation	28

1. Mise en contexte

Tous les organismes gestionnaires de projet ACL, LAQ ou AR sont tenus de constituer une réserve de remplacement immobilière et une réserve de gestion hypothécaire. Toutefois, comme spécifié dans leur convention, certains organismes doivent également constituer une réserve de gestion à l'exploitation de même qu'une réserve de remplacement mobilière.

Les montants annuels qui doivent être versés pour constituer les réserves sont spécifiés dans la section « budget d'exploitation » de la demande d'aide financière (DAF) à la date d'ajustement des intérêts.

Demande d'aide financière
Version 3.0.00 (compatible avec HCS pour ED & DA) - 2008-11-05

Page 7 - BUDGET D'EXPLOITATION

PROJET		Date de la DAF : DA 2010-03-11	
Número du projet :	ACL-1	Étape du projet :	Date d'ajustement des inté
Nom du projet :			

BUDGET	
DÉPENSES D'EXPLOITATION	Résidentiel
	Organisme SHO
Remboursement hypothécaire	
Capital	25 561 20 339
Intérêts	46 181 36 747
Remboursement de l'emprunt (rabais de taxe)	
Capital	0 0
Intérêts	0 0
Rente emphytéotique	
	0 0
Taxes et assurances	
Taxes foncières	32 081 32 081
Taxes de services	
Taxes d'amélioration	
Assurances (Tx Ass. 9% Sans Tps)	
Énergie, logements (Élec, Chau, Eau)	
Énergie, parties communes	
Ascenseur	2 253 2 253
Conciergerie	11 032 11 032
Entretien	8 953 8 953
Déneigement	1 603 1 603
Administration (%)	
Vérification	12 149 12 149
Formation et perfectionnement	2 850 2 850
Cotisation à la fédération	705 705
	940 940
Réserves	
Réserve de remplacement immobilière	8 649 9 100
Réserve de remplacement mobilière	10 587 11 280
Réserve de gestion (Hypothèque)	1 944 2 000
Réserve de gestion (Subv. à l'exploit.)	0 0

Il est de la responsabilité de l'organisme de constituer ces réserves. Les montants ainsi réservés ne peuvent pas être investis dans des placements spéculatifs et l'argent doit

demeurer disponible dans un délai raisonnable. Les intérêts produits sur les montants accumulés doivent demeurer dans les réserves.

2. Réserve de remplacement immobilière

2.1. *Objectif*

Tous les organismes doivent constituer une réserve de remplacement immobilière. Cette réserve consiste à atténuer les coûts de remplacement, de modernisation et d'amélioration d'éléments parmi les catégories suivantes :

- systèmes mécaniques;
- toiture;
- plomberie;
- système de chauffage;
- ouvertures;
- autres éléments dont les réparations périodiques entraînent des dépenses substantielles.

2.2. *Calcul de la contribution*

Le montant annuel minimal par logement versé à cette réserve varie selon la typologie des unités résidentielles de l'ensemble immobilier :

- 150 \$ pour une chambre;
- 175 \$ pour un studio;
- 300 \$ pour tout autre logement.

2.3. *Utilisation*

Les montants accumulés dans cette réserve ne peuvent être utilisés pendant les cinq (5) premières années suivant la « date d'ajustement des intérêts » de l'ensemble immobilier. Toutefois, en cas de besoin, la SHQ pourrait autoriser une utilisation sur demande écrite de l'organisme.

Le remplacement d'éléments compris dans les catégories identifiées à la section 2.1 a lieu lorsque leur état d'usure ne justifie plus d'investir dans leur entretien.

Les coûts encourus doivent être capitalisables afin de pouvoir bénéficier des montants cumulés dans la réserve. Ils doivent donc être significatifs pour l'organisme et répondre à au moins un des critères de capitalisation suivants :

1. Augmente le niveau de service¹;
2. Diminue considérablement les travaux d'entretien de l'immobilisation ou sa consommation énergétique;
3. Prolonge la durée de vie utile de l'immobilisation;
4. Améliore la qualité des services¹ fournis.

Un tableau présentant des exemples de dépenses d'entretien et de dépenses capitalisables de même qu'une liste non exhaustive d'exemples de travaux capitalisables est présentée en annexe du présent document. Cependant, il est fortement suggéré aux organismes de se doter d'une politique de capitalisation visant à déterminer leurs propres dépenses affectées à l'entretien et réparations ainsi que celles devant être capitalisées.

À noter qu'une dépense capitalisable correspondant aux catégories identifiées à la section 2.1 pourrait être financée autrement que par la réserve de remplacement immobilière si l'organisme juge que sa situation financière lui permet de ne pas utiliser la réserve.

3. Réserve de remplacement mobilière

3.1. Objectif

Les organismes qui doivent posséder des meubles pour mener à bien leur mission doivent constituer une réserve de remplacement mobilière. Celle-ci servira à atténuer les coûts de remplacement du mobilier lorsque celui-ci sera devenu désuet.

3.2. Calcul de la contribution

La durée de vie utile des biens meubles est parfois difficile à établir. C'est pourquoi la SHQ préconise de contribuer pour l'équivalent de 1/8 du coût d'acquisition par année.

Cependant, un organisme qui détient un inventaire de ses biens meubles pourrait facilement être en mesure d'établir la durée de vie réelle et la valeur de remplacement de ses équipements. Il pourrait donc mieux évaluer le montant de la contribution annuelle. Un exemple de calcul de la contribution à la réserve de remplacement mobilière est disponible à l'annexe 3 du présent document.

¹ La notion de « service » fait référence au service résidentiel et non à des services particuliers qui pourraient être offerts à la clientèle (infirmière, repas, surveillance ou autres).

Toute modification au montant de contribution original devra toutefois, au préalable, être approuvée par le conseiller en gestion attitré à l'organisme.

3.3. *Utilisation*

L'utilisation de la réserve de remplacement mobilière est strictement réservée afin de payer les coûts de remplacement du mobilier. Toute utilisation autre doit d'abord faire l'objet d'une autorisation écrite de la part du conseiller en gestion de la SHQ attitré à l'organisme.

3.4. *Réévaluation*

Comme la réserve de remplacement mobilière sert à payer le coût de remplacement de biens meubles, il est possible que les montants réservés doivent être augmentés dans le temps. Après les huit années de contribution (ou avant s'il le juge nécessaire), l'organisme doit réévaluer le coût de remplacement de son mobilier et rajuster les montants de sa contribution en conséquence. Un exemple de réévaluation de la réserve est également disponible à l'annexe 3 du présent document.

4. Réserve de gestion hypothécaire

4.1. *Objectif*

Au moment du renouvellement de l'hypothèque, soit tous les **cinq ans**, il est probable que le taux d'intérêt hypothécaire soit différent de celui présentement en vigueur. S'il est plus élevé, l'organisme doit donc se prémunir contre la hausse du versement hypothécaire qui s'ensuivra. La réserve de gestion hypothécaire vise à accumuler des sommes d'argent afin d'atténuer l'augmentation de loyer qu'entraînerait une hausse de 2 % du taux hypothécaire (par exemple un taux de 4,5% d'intérêts qui passerait à 6,5%).

4.2. *Calcul de la contribution*

Le montant de la réserve à accumuler est égal à la différence entre le remboursement hypothécaire annuel futur en supposant une hausse de 2 % du taux d'intérêt et le remboursement annuel présent. Pour évaluer le remboursement hypothécaire majoré de 2 %, vous pouvez consulter votre institution financière qui estimera le montant de votre remboursement hypothécaire en supposant une hausse de 2 % du taux d'intérêt initial.

Le montant de contribution spécifié dans la DAF est le montant à réserver pour la première année d'exploitation de l'organisme. Ce montant est **cumulatif** avec les années de sorte que lorsque l'augmentation des versements hypothécaires survient, les augmentations de loyer graduelles couvrent en partie la dépense supplémentaire de l'organisme et la réserve de gestion hypothécaire comble la partie manquante. Les

années d'augmentation suivantes permettent d'en arriver à combler totalement le nouveau versement.

Un exemple de calcul de la contribution à la réserve de gestion à l'exploitation est disponible à l'annexe 5 du présent document.

4.3. *Utilisation*

L'utilisation de la réserve de gestion hypothécaire est strictement réservée à atténuer l'augmentation de loyer qu'entraînerait une hausse du taux hypothécaire. Toute autre utilisation doit d'abord faire l'objet d'une autorisation écrite de la part du conseiller en gestion de la SHQ attribué à l'organisme.

4.4. *Réévaluation*

La réserve de gestion hypothécaire doit être réévaluée à chaque renouvellement hypothécaire, c'est-à-dire aux cinq ans. L'organisme doit réévaluer ses contributions des cinq prochaines années en fonction du montant déjà cumulé à cette date.

Il est possible, après cinq ans de contribution, lors du renouvellement hypothécaire, que l'organisme ne subisse pas de hausse de taux d'intérêt. Dans ce cas, il est probable que la réserve hypothécaire soit suffisante pour pallier la prochaine hausse potentielle de 2 % du taux d'intérêt. Il sera alors inutile pour l'organisme de continuer ses contributions à la réserve de gestion hypothécaire. La hausse graduelle des loyers relative à ces contributions pourra donc également cesser, sans toutefois être revue à la baisse.

5. Réserve de gestion à l'exploitation

5.1. *Objectif*

Cette réserve s'applique à un organisme qui reçoit une subvention à l'exploitation, telle qu'une exonération temporaire de taxes, une contribution d'une fondation privée, ou une autre forme de contribution temporaire. Ceci n'inclut pas le programme de supplément au loyer ni les subventions octroyées à des fins de service à la clientèle. L'organisme doit prévoir une réserve de gestion au budget d'exploitation afin d'éviter toute augmentation subite de loyer lorsque la subvention à l'exploitation prendra fin.

5.2. *Calcul de la contribution*

Le montant de contribution spécifié dans la DAF est le montant à réserver pour la première année d'exploitation de l'organisme. Ce montant est cumulatif avec les années de sorte que lorsque la subvention temporaire prend fin, les augmentations de loyer graduelles couvrent en partie la dépense de l'organisme et la réserve de gestion à

l'exploitation comble la partie manquante. Les années d'augmentations suivantes permettent d'en arriver à combler totalement la dépense.

Un exemple de calcul de la contribution à la réserve de gestion à l'exploitation est disponible à l'annexe 5 du présent document.

5.3. *Utilisation*

L'utilisation de la réserve de gestion à l'exploitation est strictement réservée à atténuer l'effet de la fin d'une subvention temporaire sur la trésorerie. Toute utilisation autre doit d'abord faire l'objet d'une autorisation écrite de la part du conseiller en gestion de la SHQ attribué à l'organisme.

Conclusion

Les contributions annuelles aux réserves sont obligatoires selon les clauses de l'article 7 de la convention d'exploitation des programmes. Si pour une année, l'organisme se trouve dans l'impossibilité de contribuer à ses réserves, il a l'obligation d'en informer la SHQ.

Nonobstant les augmentations nécessaires dues à l'évolution des contributions aux réserves, le loyer au bail de tout organisme devrait couvrir l'indexation des dépenses courantes et également suivre l'évolution du loyer médian de sa région.

Annexe 1 : Exemples d'utilisation de réserves immobilière et mobilière versus dépenses d'entretien et réparation

Exemples de dépense	Montant en cause	Utilisation de la réserve immobilière	Utilisation de la réserve mobilière	Dépense d'entretien et réparation
Contrat d'entretien d'ascenseur	2 000 \$			X
Remplacement de quelques bardeaux de toiture	5 000 \$			X
Remplacement de la toiture complète	50 000 \$	X		
Réparation des fondations	15 000 \$	X		
Achat d'assiette pour le service de repas	1 000 \$		X	
Remplacement d'un thermostat de congélateur	500 \$			X
Remplacement du compresseur d'un congélateur	2 500 \$		X	

Annexe 2 : Exemples de travaux capitalisables

Identification	Nature des travaux - Description	Argumentation et explication
Immeuble		
Fondations	<u>Fondations</u> Installation de systèmes permettant de prévenir l'assèchement de l'argile.	Permet de réduire les frais d'entretien futurs.
	Réparation majeure aux fondations de bâtiments instables (ex. : pieux).	Les pieux permettent d'attacher les fondations au roc afin de régler les problèmes de sol instable.
Protection contre l'humidité de sous-sol et de vides sanitaires	<u>Réfection des éléments structuraux</u> Modification ou ajout à l'étanchéité des fondations (lors de l'installation initiale de ces éléments seulement) ou modification des pentes de terrain. <i>Exemples : ajout d'un drain rigide avec membrane et enrochement; ajout d'une membrane collée pour imperméabiliser les fondations; modification des pentes de terrain.</i>	Réduit les frais d'exploitation, améliore le confort et économise l'énergie par : - l'élimination des infiltrations d'eau par les fissures; - une meilleure protection du revêtement extérieur; - la réduction du niveau d'humidité dans les sous-sols (donc moins de risque de moisissures).
Superstructure	<u>Remise à neuf de bâtiments</u> Travaux de consolidation structurale.	Augmente la durée de vie utile. La remise à neuf regroupe, dans la plupart des cas, des travaux d'envergure sur un ou plusieurs composants.
	<u>Réfections architecturales</u> Réfection avec de nouveaux matériaux d'escaliers, de garde-corps de balcons et d'escaliers.	Améliore la qualité du service et permet de se conformer aux nouvelles normes de sécurité (hauteur des garde-corps).
Balcons, paliers, escaliers, rampes et échelles extérieurs		

Identification	Nature des travaux - Description	Argumentation et explication
Balcons, paliers, escaliers, rampes et échelles extérieurs	<u>Remise à neuf de bâtiments</u>	
	Réfection importante ou installation de balcons.	Augmente la durée de vie utile. La remise à neuf regroupe, dans la plupart des cas, des travaux d'envergure sur un ou plusieurs composants.
Enveloppe extérieure	Travaux aux enveloppes (isolation, revêtement).	Augmente la durée de vie utile. La remise à neuf regroupe, dans la plupart des cas, des travaux d'envergure sur un ou plusieurs composants.
Parements et murs extérieurs	Réfection étendue de la maçonnerie.	
Parements et murs extérieurs	<u>Réfection de revêtements extérieurs</u>	
	Remplacement ou réfection de la maçonnerie pour un mur extérieur.	Permet de se conformer aux nouvelles normes en matière d'isolation et d'atteindre un meilleur niveau d'efficacité énergétique.
	Remplacement ou réfection de revêtements (bois, métal, béton, etc.) pour un mur extérieur.	Augmente la durée de vie utile.
	Rejointoiement de la maçonnerie pour un mur extérieur.	Augmente la durée de vie utile.
	Création de joints de contrôle dans la maçonnerie en se conformant aux normes en vigueur.	Augmente le niveau de sécurité (qualité).
Isolation, pare-vent et pare-air du bâtiment	Remplacement des murs rideaux.	Augmente la durée de vie utile.
	Installation ou amélioration de l'isolation pour un mur extérieur.	Permet de se conformer aux nouvelles normes en matière d'isolation et d'atteindre un meilleur niveau d'efficacité énergétique.

Identification	Nature des travaux - Description	Argumentation et explication
Fenêtres	<u>Réfection des portes, fenêtres et isolation</u>	
	Remplacement des fenêtres.	Diminue les frais d'entretien et conduit vers des économies, la durée de vie des nouvelles fenêtres étant supérieure (25 ans).
Portes extérieures	Ajout de fenêtres dans les cages d'escalier.	Améliore la qualité de vie par un meilleur éclairage et une meilleure circulation d'air (dans le cas de fenêtres à ouverture).
	Reconditionnement généralisé des fenêtres ou des portes (aluminium).	Augmente le confort et l'efficacité énergétique.
	Remplacement généralisé des portes.	Permet de prolonger la durée de vie utile et de se conformer aux nouvelles normes et règles.
	Amélioration de l'isolation acoustique de logements.	Améliore le confort des locataires par une meilleure qualité d'isolation (limite les bruits).
Portes extérieures	<u>Remise à neuf de bâtiments</u>	
	Remplacement généralisé des portes et fenêtres.	Augmente la durée de vie utile. La remise à neuf regroupe, dans la plupart des cas, des travaux d'envergure sur un ou plusieurs composants.
Toit, marquises et terrasses	<u>Réfections architecturales</u>	
	Ajout de marquises aux entrées.	Permet une meilleure protection des entrées (service amélioré).
Toit, marquises et terrasses	<u>Réfections de toiture</u>	
	Rehaussement des parapets de toitures.	Permet de se conformer à certaines normes municipales et d'éviter les risques de débordement d'égout en modifiant l'écoulement de l'eau (élément qui pourrait avoir un impact sur l'environnement).

Identification	Nature des travaux - Description	Argumentation et explication
	Remplacement de la toiture (membrane en bardeaux ou à plis) par un matériau supérieur distinct ou amélioration de la ventilation si nécessaire, incluant le remplacement de la structure du toit.	Selon le cadre normatif de la SHQ, les nouvelles toitures doivent être garanties de 25 à 30 ans (matériaux de meilleure qualité). Leur durée de vie est plus élevée que les toitures initiales. De plus, une meilleure ventilation de la toiture réduit les coûts d'entretien liés à l'enlèvement de moisissure.
	Ajout d'aérateur et d'isolation.	Permet d'accroître l'efficacité énergétique.
Bâtiment		
Construction intérieure	<u>Aménagement des aires communes</u> Modification de l'accessibilité universelle des entrées des bâtiments jusqu'aux salles (par exemple : élargissement des portes, repositionnement des mécanismes d'ouverture des portes automatiques et adaptation de salles de bains communes).	Augmente l'accès aux aires communes (amélioration de la qualité des services).
	Corrections de non-conformité apportées aux corridors, aux portes d'issues, aux vestibules, aux escaliers d'issues, aux buanderies, aux locaux de recyclage, aux chutes à déchets, aux halls d'entrée et aux locaux à ordures.	Permet de se conformer aux normes de sécurité ou d'accès.
	Travaux architecturaux de modification des accès.	Permet de se conformer aux normes de sécurité ou d'accès.
Cloisonnements coupe-feu	Travaux architecturaux de modification de l'intégrité coupe-feu des composantes.	Permet d'augmenter le niveau de sécurité.
Ferme-porte intérieurs	Installation d'ouvre-portes automatiques aux portes d'entrée.	Permet d'améliorer l'accessibilité (adaptation pour la clientèle).
Mains courantes des corridors	Installation de mains-courantes dans les corridors.	Permet d'augmenter le niveau de sécurité.
Finitions de planchers	Remplacement des revêtements de plancher (plus résistants).	Permet d'augmenter la durée de vie utile.

Identification	Nature des travaux - Description	Argumentation et explication
Services	<u>Remise à neuf de bâtiments</u>	
	Remplacement et ajout de systèmes importants tels que la ventilation, les panneaux électriques, les gicleurs, les alarmes incendie et les ascenseurs.	Augmente la durée de vie utile. La remise à neuf regroupe, dans la plupart des cas, des travaux d'envergure sur un ou plusieurs composants.
Ascenseurs, plateformes, etc.	<u>Ascenseurs</u>	
	Rendre conforme un ascenseur aux normes en vigueur. Réfection de puits d'ascenseur.	Permet de se conformer aux normes de sécurité et d'accès, entre autres, au passage d'une civière.
Contrôles d'ascenseurs	Remplacement des équipements de portes des cabines.	
	Installation de rappels d'urgence et de paliers alternatifs.	Permet d'augmenter le niveau de sécurité.
Système de communication en cabine	<u>Système de communication</u>	
	Installation de téléphones d'urgence dans les cabines d'ascenseurs et dans les halls d'entrée (nouvelle réglementation).	Permet d'augmenter le niveau de sécurité.
Mécanique d'ascenseurs	<u>Ascenseurs</u>	
	Remplacement de système d'ascenseur (moteurs et équipement).	Permet d'augmenter la performance et le niveau de sécurité et de prolonger la durée de vie utile.
Plomberie	<u>Plomberie</u>	
	Remplacement de tuyauterie.	Permet de prolonger la durée de vie utile.
	Application de mesures d'économie d'énergie par l'installation de systèmes de récupération des eaux grises.	Améliore l'efficacité énergétique.

Identification	Nature des travaux - Description	Argumentation et explication
Équipement de pompage de surpression et panneau de contrôle	Ajout de pompes de surpression à l'entrée d'eau domestique.	Permet d'augmenter la qualité du service.
Chauffage, ventilation et climatisation	<u>Ventilation</u> Remplacement de système de ventilation pour un bâtiment. Installation de ventilateurs dans les salles mécaniques.	Améliore la qualité de l'air intérieur, diminue le surplus d'humidité, réduit le risque d'apparition de moisissures (sécurité) et permet généralement de se conformer aux normes. Permet d'augmenter la qualité du service.
Chauffage, ventilation et climatisation	<u>Chauffage</u> Application de mesures d'économie d'énergie (récupération de chaleur, panneaux solaires, murs solaires, panneaux réflecteurs pour chauffage à l'eau, télégestion, etc.).	Améliore l'efficacité énergétique.
Source d'énergie autre qu'électrique (intérieur et extérieur)	Installation de contrôles numériques directs aux systèmes de chauffage au gaz.	Permet d'offrir un nouveau service.
Système central de chauffage (eau chaude, air chaud)	Remplacement de tuyauterie de chauffage à l'eau chaude et travaux connexes. Remplacement et modernisation de chaudières (système de chauffage à l'eau ou à l'air centralisé). Ajout de contrôles aux systèmes de chauffage des corridors.	Permet des économies énergétiques et améliore le confort. Permet des économies énergétiques et améliore le confort. Si les contrôles avaient été installés initialement avec le système de chauffage, ce dernier aurait eu un coût plus élevé et ces coûts auraient été capitalisables.

Identification	Nature des travaux - Description	Argumentation et explication
Distribution de chauffage, ventilation et climatisation	<u>Ventilation</u> Installation d'échangeurs de chaleur.	Permet d'augmenter la qualité du service.
	<u>Chauffage</u> Remplacement du chauffage ou d'échangeurs de chaleur.	Permet de réduire les frais d'exploitation.
Climatiseur	<u>Ventilation</u> Installation de système de climatisation dans les salles communes.	Permet d'augmenter le confort (qualité des services).
	<u>Gicleurs et monoxyde de carbone</u> Mise aux normes des systèmes de gicleurs et de leurs canalisations.	Permet de se conformer aux normes et d'augmenter le niveau de sécurité.
Canalisation et robinets d'incendie	Remplacement de pompes à incendie.	
	Correction aux entrées d'eau des pompes à incendie.	
	Ajout d'un contournement à la tuyauterie de la pompe à incendie.	
Électricité	<u>Divers</u> Remplacement d'une génératrice.	Permet de se conformer aux normes d'Hydro-Québec (efficacité d'énergie) et améliore l'efficacité énergétique.
	<u>Éclairage d'urgence et groupe électrogène</u> Remplacement des systèmes associés aux mesures d'économie d'énergie (thermostats électroniques, etc.).	Permet d'améliorer l'efficacité énergétique.

Identification	Nature des travaux - Description	Argumentation et explication
Entrée électrique et distribution	Application de mesures d'économie d'énergie (thermostats électroniques, etc.).	Permet d'améliorer l'efficacité énergétique.
	Ajout de branchement de certains circuits électriques des salles communes sur la génératrice.	Permet d'augmenter le niveau de sécurité et de confort.
	Remplacement de vieux panneaux électriques à fusibles.	Permet de se conformer aux normes et d'augmenter le niveau de sécurité.
Entrée électrique, distributeur principal et délesteur de charge		
Système de détection et d'alarme incendie	<u>Équipements de sécurité</u>	
	Remplacement ou ajout de panneaux d'alarmes incendie.	Permet de se conformer aux normes et d'augmenter le niveau de sécurité.
	Installation de panneaux d'alarmes incendie, de détecteurs ou d'avertisseurs (klaxons, piézomètres)	Permet de se conformer aux normes et d'augmenter le niveau de sécurité.
Système de détection et d'alarme incendie	<u>Gicleurs et détecteurs de monoxyde de carbone</u>	
	Installation de détecteurs de monoxyde de carbone dans les garages.	Permet de se conformer aux normes et d'augmenter le niveau de sécurité.
Système de communication et autres (intérieur et extérieur)	<u>Système de communication</u>	
	Installation de panneaux d'intercommunication.	Permet d'augmenter la qualité de service pour les locataires (détection plus rapide et délais d'intervention réduits).
Éclairage d'urgence sur batteries	<u>Éclairage d'urgence et groupe électrogène</u>	
	Installation d'éclairage d'urgence.	Permet d'augmenter le niveau de sécurité.

Identification	Nature des travaux - Description	Argumentation et explication
Génératrice d'urgence	Remplacement de génératrices (moins bruyante, capacité beaucoup plus grande à un moindre coût en énergie). Installation de génératrices. Correction de l'isolation des cheminées des génératrices.	Permet d'augmenter le niveau de sécurité (qualité), le confort et l'efficacité énergétique.
Compacteur à déchets	<u>Aménagement des aires communes</u> Remplacement d'un compacteur à déchets dans une tour d'habitation en vue d'augmenter la performance ou de le rendre conforme aux normes en vigueur. Installation d'un compacteur à déchets.	Permet de réduire les frais d'exploitation et améliore la sécurité en se conformant aux normes. Permet d'offrir un nouveau service.
Logement		
Logement	<u>Remise à neuf de logement</u> Adaptation de domicile (ouvre-porte automatique, modification de la cuisine, de la salle de bains et de l'accès au balcon, installation de barres d'appui, etc.). Correction des points thermiques dans les logements.	Permet de desservir une clientèle particulière. Améliore le confort et le rendement énergétique.
Salle de bains (réfection)	<u>Éclairage d'urgence et groupe électrogène</u> Installation de prises électriques avec disjoncteurs dans les salles de bains.	Augmente le niveau de sécurité et la qualité.

Identification	Nature des travaux - Description	Argumentation et explication
Ventilation, conduits et contrôles	<u>Ventilation</u> Installation de ventilateurs de salles de bains. Installation de sorties de sècheuses.	Permet d'augmenter la qualité du service.
	<u>Plomberie</u> Installation d'entrées pour laveuses.	Permet d'augmenter la qualité du service.
Plomberie (distribution)		
Améliorations sur le site (immeuble)	<u>Asphaltage et pavage des aires de circulation automobile et allées piétonnières</u> Réaménagement et réfection de terrasses (pavé uni, drainage, terrassement, clôtures, bordures et béton).	Permet d'augmenter la qualité du service.
	Aires de stationnement et accès Réaménagement d'accès (de la rue jusqu'au garage souterrain). Agrandissement d'un stationnement.	Améliore le service et permet de se conformer aux normes (plus sécuritaire). Augmente le nombre de places de stationnement.
Escaliers et rampes extérieurs	Asphaltage d'un stationnement non asphalté.	Facilite l'entretien et offre une meilleure qualité.
	Réaménagement et réfection majeurs de stationnements (pavage, bordures de béton, drainage, accès et clôtures).	Prolonge la durée de vie.
	Installation de rampes d'accès pour personnes à mobilité réduite.	Permet de se conformer aux normes (plus sécuritaire).
Autres aménagements du site et aménagement paysager	Réaménagement de cours de maisonnettes et de petits bâtiments (terrassement, drainage et clôtures).	Permet d'augmenter la qualité du service.

Identification	Nature des travaux - Description	Argumentation et explication
Distribution électrique et éclairage	<u>Éclairage d'urgence et groupe électrogène</u>	
	Installation d'éclairage extérieur.	Augmente le niveau de sécurité (qualité).
	Remplacement d'éclairage extérieur par un système plus performant ou plus sécuritaire.	Augmente l'efficacité énergétique.

Annexe 3 : Détail du calcul de la réserve mobilière

Dans l'exemple de la coopérative de 10 logements, le calcul à faire serait le suivant :

A - Coûts reconnus aux postes « Autres immobilisations, Salle de lavage, Mobilier salle communautaire et cuisine, Mobilier clientèle spéciale, Équipement pour projets du volet II et Autres-Mobilier et équipement »	10 000 \$
B - Durée de vie estimée	8 ans
C - Montant de la contribution annuelle (A/B)	1 250 \$

Si aucune réserve de remplacement mobilière n'est créée, après environ huit ans, l'organisme devra déboursier 10 000 \$ à même les revenus de loyers annuels pour remplacer le mobilier qui aura atteint son niveau d'usure maximal.

La contribution annuelle à la réserve de remplacement mobilière permet d'atténuer l'impact de ces coûts sur la trésorerie.

Tableau 3.1 Impact de la réserve de remplacement mobilière sur le coût de remplacement du mobilier

Année	Contribution annuelle	Montant disponible au remplacement du mobilier
1	1 250 \$	1 250 \$
2	1 250 \$	2 500 \$
3	1 250 \$	3 750 \$
4	1 250 \$	5 000 \$
5	1 250 \$	6 250 \$
6	1 250 \$	7 500 \$
7	1 250 \$	8 750 \$
8	1 250 \$	10 000 \$

Les intérêts produits sur les montants accumulés font partie de la réserve.

Réévaluation

Par exemple, si après ses huit années de contribution, l'organisme évalue que le coût de remplacement de leur mobilier s'élève dorénavant à 15 000 \$, l'organisme devra continuer à verser ses contributions annuelles jusqu'à ce que le montant de 15 000 \$ soit atteint, soit pour 4 années supplémentaires.

Toutefois, si l'organisme réévalue plus tôt le coût de remplacement de son mobilier, par exemple à sa 6^e année d'exploitation, et qu'il juge que la valeur de remplacement est augmentée à 15 000 \$, il peut dès lors majorer sa contribution à 2 917 \$ pour atteindre 15 000 \$ à sa 8^e année.

Tableau 3.2 Impact de la réévaluation de la réserve de remplacement mobilière sur le coût de remplacement du mobilier

Année	Contribution annuelle	Montant disponible au remplacement du mobilier
1	1 250 \$	1 250 \$
2	1 250 \$	2 500 \$
3	1 250 \$	3 750 \$
4	1 250 \$	5 000 \$
5	1 250 \$	6 250 \$
6	2 917 \$	9 167 \$
7	2 917 \$	12 083 \$
8	2 917 \$	15 000 \$

En aucun cas, la réévaluation ne permet de diminuer les montants déjà cumulés dans la réserve de remplacement mobilière.

Annexe 4 : Détail du calcul de la réserve de gestion hypothécaire

Pour calculer le montant de la réserve, nous vous proposons l'exemple suivant :

Prenons le cas d'une coopérative d'habitation de 10 logements dont le remboursement hypothécaire annuel est présentement de 15 000 \$ et qui serait porté à 18 960 \$ lors de son renouvellement. Il s'agirait d'une augmentation de 3 960 \$ annuellement occasionnée par une hausse de 2 % du taux d'intérêt hypothécaire.

A - Versement annuel de l'hypothèque en cours	15 000 \$
B - Terme de l'hypothèque	5 ans
C - Versement annuel supposant une hausse de 2 % du taux d'intérêt	18 960 \$
D - Augmentation annuelle (C - A)	3 960 \$
E - Nombre de logements	10
F - Augmentation mensuelle de loyer (D/E/12 mois)	33 \$

Tableau 4.1 : Impact de l'augmentation du taux hypothécaire sur les loyers sans réserve de gestion hypothécaire

Année	Augmentation de loyer mensuelle	Augmentation de loyer mensuelle cumulative	Montant disponible pour l'augmentation du versement hypothécaire
1		- \$	- \$
2		- \$	- \$
3		- \$	- \$
4		- \$	- \$
5		- \$	- \$
6	33 \$	33 \$	3 960 \$
7	- \$	33 \$	3 960 \$
8	- \$	33 \$	3 960 \$
9	- \$	33 \$	3 960 \$
10	- \$	33 \$	3 960 \$

Si la coopérative ne crée pas de réserve de gestion hypothécaire dès la 1^{re} année d'exploitation, elle devra, pour faire face à cette augmentation de 3 960 \$, hausser les loyers de 33 \$ par mois, et ce, à compter de la 6^e année, soit l'année du renouvellement hypothécaire.

Cependant, en créant la réserve dès la 1^{re} année, la coopérative évitera ainsi cette hausse brusque.

En augmentant les loyers de 3 \$ par mois dès la première année et pour les 11 premières années d'exploitation, la coopérative peut constituer une réserve pour atténuer les effets d'une hausse possible du taux d'intérêt à partir de la 6^e année.

G - Montant d'augmentation de loyer mensuel nécessaire pour créer la réserve de gestion hypothécaire. $(F/[B \times 2] + 1)$ 3 \$

Tableau 4.2 : Impact de l'augmentation du taux hypothécaire sur les loyers avec une réserve de gestion hypothécaire

Année	Augmentation de loyer mensuelle	Augmentation de loyer mensuelle cumulative	Contribution à la réserve	Utilisation de la réserve	Solde de la réserve
1	3 \$	3 \$	360 \$		360 \$
2	3 \$	6 \$	720 \$		1 080 \$
3	3 \$	9 \$	1 080 \$		2 160 \$
4	3 \$	12 \$	1 440 \$		3 600 \$
5	3 \$	15 \$	1 800 \$		5 400 \$
6	3 \$	18 \$	2 160 \$	3 960 \$	3 600 \$
7	3 \$	21 \$	2 520 \$	3 960 \$	2 160 \$
8	3 \$	24 \$	2 880 \$	3 960 \$	1 080 \$
9	3 \$	27 \$	3 240 \$	3 960 \$	360 \$
10	3 \$	30 \$	3 600 \$	3 960 \$	- \$
11	3 \$	33 \$	3 960 \$	3 960 \$	- \$

L'augmentation du loyer mensuel de 3 \$ par année s'accumule au fil des années et doit être versée à la réserve de gestion hypothécaire. Comme dans le tableau précédent, l'augmentation du remboursement de l'hypothèque à partir de la 6^e année, s'il y a lieu, sera absorbée par l'augmentation du loyer et en puisant dans la réserve de gestion hypothécaire pour la partie manquante.

Annexe 5 : Exemple de calcul de la réserve de gestion à l'exploitation

Si l'on reprend l'exemple d'une coopérative d'habitation de 10 logements et que celle-ci bénéficie d'une exonération temporaire de taxes accordée par la Municipalité pour une période de trois ans, cette exonération correspond à une économie de 600 \$ par année (par logement) et représente une réduction de loyer de 50 \$ par mois.

A -	Montant économisé annuellement	6 000 \$
B -	Nombre d'années touchées par la mesure temporaire	3
C -	Nombre de logements	10
D -	Augmentation mensuelle de loyer (A/C/12 mois)	50 \$

Tableau 5.1 : Impact de la fin de l'exonération temporaire de taxes sur les loyers sans réserve de gestion à l'exploitation

Année	Augmentation de loyer mensuelle	Augmentation de loyer mensuelle cumulative	Montant disponible à la fin de l'exonération temporaire de taxes
1		- \$	- \$
2		- \$	- \$
3		- \$	- \$
4	50 \$	50 \$	6 000 \$
5	- \$	50 \$	6 000 \$
6	- \$	50 \$	6 000 \$
7	- \$	50 \$	6 000 \$

Si aucune réserve de gestion à l'exploitation n'est créée, après trois ans, l'organisme devrait exiger une augmentation de loyer de 50 \$ par mois, uniquement pour couvrir l'impact de la fin de l'exonération temporaire de taxes municipales sur la trésorerie.

La réserve de gestion à l'exploitation permet d'atténuer les effets de la disparition de la subvention temporaire en augmentant graduellement les loyers dès la première année.

En augmentant les loyers mensuels de 7,14 \$ par année dès la première année et pour ses 7 premières années d'exploitation, la coopérative peut constituer une réserve pour atténuer les effets de la disparition de la subvention temporaire à partir de la 4^e année.

G - Montant d'augmentation de loyer mensuel nécessaire pour créer la réserve de gestion à l'exploitation ($D/[(B \times 2) + 1]$) 7,14 \$

Tableau 5.2 : Impact de la fin de l'exonération temporaire de taxes sur les loyers avec une réserve de gestion à l'exploitation

Année	Augmentation de loyer mensuelle	Augmentation de loyer mensuelle cumulative	Contribution à la réserve	Utilisation de la réserve	Solde de la réserve
1	7,14 \$	7,14 \$	857,14 \$	- \$	857,14 \$
2	7,14 \$	14,29 \$	1 714,29 \$	- \$	2 571,43 \$
3	7,14 \$	21,43 \$	2 571,43 \$	- \$	5 142,86 \$
4	7,14 \$	28,57 \$	3 428,57 \$	6 000,00 \$	2 571,43 \$
5	7,14 \$	35,71 \$	4 285,71 \$	6 000,00 \$	857,14 \$
6	7,14 \$	42,86 \$	5 142,86 \$	6 000,00 \$	- \$
7	7,14 \$	50,00 \$	6 000,00 \$	6 000,00 \$	- \$

L'augmentation du loyer mensuel de 7,14 \$ par année s'accumule au fil des années et doit être versée à la réserve de gestion à l'exploitation. Le tableau précédent démontre que le paiement des taxes municipales à partir de la 4^e année sera absorbé par l'augmentation du loyer et en puisant dans la réserve de gestion à l'exploitation pour la partie manquante.

Guide des réserves

Programmes ACL – LAQ – AR

Mars 2022

Le présent guide est destiné aux organismes qui exploitent des projets financés par la Société d'habitation du Québec (SHQ) dans le cadre des programmes AccèsLogis Québec (ACL), Logement abordable Québec (LAQ) et Achat-Rénovation (AR).

Il présente les différentes réserves prévues par la SHQ, leur objectif, leur méthode de calculs, leurs modalités d'utilisation ainsi que des exemples.

TABLE DES MATIÈRES

1	Introduction	4
2	Réserve de remplacement immobilière.....	5
2.1	Objectif.....	5
2.2	Contribution.....	5
2.3	Utilisation.....	5
3	Réserve de remplacement mobilière.....	6
3.1	Objectif.....	6
3.2	Contribution.....	6
3.3	Réévaluation de la contribution	6
3.4	Utilisation.....	7
4	Réserve de gestion hypothécaire.....	8
4.1	Objectif.....	8
4.2	Contribution.....	8
4.3	Réévaluation	9
4.4	Utilisation.....	9
5	Réserve de gestion subvention à l'exploitation.....	10
5.1	Objectif.....	10
5.2	Contribution.....	10
5.3	Utilisation.....	10
	Annexe 1 : DAF – Contribution aux réserves.....	11
	Annexe 2 : Exemples d'utilisations autorisées de la réserve immobilière.....	12
	Annexe 3 : Exemple – Réserve de remplacement mobilière	15
	Annexe 4 : Exemple – Réserve de gestion hypothécaire	16
	Annexe 5 : Exemple – Réserve de gestion subvention à l'exploitation	18

1 INTRODUCTION

Les réserves prévues par la SHQ permettent à l'organisme d'accumuler des fonds pour le remplacement de certains biens et de supporter une augmentation des charges relatives à l'hypothèque ou à la fin d'une subvention à l'exploitation.

La constitution de réserves pour chaque projet ACL, LAQ ou AR est obligatoire selon l'article 7 de la convention d'exploitation des projets. Tout projet doit notamment comprendre une réserve de remplacement immobilière et une réserve de gestion hypothécaire. Une réserve de gestion à l'exploitation et une réserve de remplacement mobilière sont aussi exigées pour certains projets.

Les contributions annuelles aux réserves sont spécifiées dans la section Budget d'exploitation de la demande d'aide financière (DAF)¹ à la date d'ajustement des intérêts, sous réserve des modalités et réévaluations prévues dans le présent guide².

Les sommes réservées doivent être conservées dans un compte distinct de celui des opérations courantes et disponibles dans un délai raisonnable. Les placements doivent être garantis et non spéculatifs et les intérêts produits sur les réserves doivent demeurer dans les réserves.

¹ Voir exemple à l'annexe 1.

² Les contributions indiquées dans la DAF sont pour un exercice financier de 12 mois. Si la durée de l'exercice financier est différente, les contributions devront être ajustées au prorata du nombre de mois.

2 RÉSERVE DE REMPLACEMENT IMMOBILIÈRE

Cette réserve est obligatoire pour tous les projets.

2.1 OBJECTIF

Accumuler les sommes nécessaires au remplacement ou à l'amélioration d'immobilisations telles que :

- Les systèmes mécaniques
- La toiture
- La plomberie
- Le système de chauffage
- Les ouvertures
- D'autres éléments dont l'entretien périodique entraîne des dépenses importantes

2.2 CONTRIBUTION

La contribution annuelle minimale est indiquée dans la DAF. Les modalités de calcul dépendent de la date de l'engagement définitif du projet :

- Le ou avant le 27 avril 2020 :
 - 150 \$ par chambre
 - 175 \$ par studio
 - 300 \$ par autre logement
- Après le 27 avril 2020 : Dépenses totales prévues pour le budget d'exploitation dans la DAF, excluant les réserves et les dépenses de services, multipliées par 5 %.

2.3 UTILISATION

Les sommes accumulées peuvent être utilisées lorsque l'état d'usure de l'immobilisation concernée ne justifie plus d'investir dans son entretien. Les dépenses doivent être capitalisables et répondre à l'un des critères suivants :

- Augmenter le niveau ou la qualité du service de logement.
- Diminuer considérablement les travaux d'entretien de l'immeuble ou sa consommation énergétique.
- Prolonger la durée de vie utile de l'immobilisation.

La réserve ne peut être utilisée au cours des cinq premières années d'exploitation du projet, sauf sur autorisation écrite de la SHQ. L'organisme peut financer une dépense capitalisable autrement s'il juge que sa situation financière le lui permet.

Des exemples d'utilisations autorisées de la réserve immobilière sont présentés à l'annexe 2.

3 RÉSERVE DE REMPLACEMENT MOBILIÈRE

3.1 OBJECTIF

Accumuler les sommes nécessaires au remplacement des biens meubles si le projet doit posséder de tels biens pour mener à bien sa mission. Les biens meubles concernés sont identifiés dans le poste Autres immobilisations du budget de réalisation dans la DAF et ils comprennent le mobilier et l'équipement pour :

- La salle de lavage (laveuse, sècheuse...)
- La salle communautaire et la cuisine
- Les clientèles spéciales (chambres)
- Pour les projets ACL, volet II
- Etc.

3.2 CONTRIBUTION

La contribution annuelle minimale est indiquée dans la DAF. Elle est établie en fonction de la durée de vie utile des biens meubles, évaluée à 8 ans, et correspond à 1/8 du coût d'acquisition des biens meubles :

$$\text{Contribution DAF} = \frac{\text{Coût d'acquisition}}{8 \text{ ans}}$$

3.3 RÉÉVALUATION DE LA CONTRIBUTION

L'organisme doit réévaluer le coût de remplacement du mobilier du projet après 8 ans (ou avant s'il le désire) et ajuster la contribution en conséquence. Toute modification au montant de la contribution doit être préalablement approuvée par la conseillère ou le conseiller en gestion attitré à l'organisme.

$$\text{Contribution réévaluée} = \frac{\text{Coût de remplacement} - \text{Solde de la réserve}}{\text{Durée de vie restante du mobilier}}$$

La réévaluation ne permet pas de diminuer les montants déjà cumulés dans la réserve.

3.4 UTILISATION

La réserve est réservée au remplacement du mobilier. Toute autre utilisation doit être autorisée par écrit par la conseillère ou le conseiller attribué à l'organisme.

4 RÉSERVE DE GESTION HYPOTHÉCAIRE

Cette réserve est obligatoire pour tous les projets.

4.1 OBJECTIF

Atténuer l'incidence sur les loyers d'une hausse potentielle du taux d'intérêt lors du renouvellement hypothécaire.

4.2 CONTRIBUTION

La réserve à accumuler est égale à la différence entre le remboursement hypothécaire annuel futur, en supposant une hausse de 2 % du taux d'intérêt³, et le remboursement hypothécaire actuel.

La réserve est constituée à l'aide d'une augmentation graduelle des loyers sur une période correspondant à deux fois le terme de l'hypothèque (5 ans) plus 1. Ainsi, si les versements hypothécaires augmentent, les augmentations de loyer graduelles couvriront en partie la dépense supplémentaire, et la réserve de gestion hypothécaire comblera la partie manquante jusqu'à ce que les augmentations annuelles cumulatives de loyer soient suffisantes pour couvrir cette dépense supplémentaire.

La contribution indiquée dans la DAF est celle que l'organisme doit verser à la réserve pour la **1^{re} année d'exploitation du projet**. Elle est calculée selon la formule suivante :

$$\text{Contribution DAF} = \frac{\text{Augmentation du remboursement hypothécaire si le taux d'intérêt augmente de 2 \%}}{(\text{Terme de l'hypothèque} \times 2) + 1}$$

Pour les années 2 à 5, la contribution annuelle augmente de façon cumulative :

$$\text{Contribution annuelle années 2 à 5} = \frac{\text{Augmentation du remboursement hypothécaire si le taux d'intérêt augmente de 2 \%}}{(\text{Terme de l'hypothèque} \times 2) + 1} \times \text{Nombre d'années d'exploitation}$$

³ Consultez votre institution financière pour obtenir une estimation de votre remboursement hypothécaire en supposant une hausse de 2 % du taux d'intérêt lors du renouvellement.

L'augmentation annuelle de loyer nécessaire pour contribuer à la réserve est calculée de la façon suivante :

$$\text{Augmentation annuelle du loyer mensuel} = \frac{\text{Coût supplémentaire par logement par mois anticipé à la suite du renouvellement hypothécaire}}{(\text{Terme de l'hypothèque} \times 2) + 1}$$

4.3 RÉÉVALUATION DE LA CONTRIBUTION

Lors du renouvellement hypothécaire, et à chaque renouvellement suivant (tous les cinq ans), la contribution à la réserve doit être réévaluée en fonction du montant déjà accumulé. Il est possible que la réserve accumulée soit suffisante et qu'il soit inutile de poursuivre l'augmentation graduelle des loyers et les contributions à la réserve, et ce, jusqu'au prochain renouvellement hypothécaire.

À la suite du renouvellement hypothécaire, la contribution annuelle est calculée ainsi :

$$\text{Contribution annuelle année 6 et suivantes} = \frac{\text{Augmentation du remboursement hypothécaire si le taux d'intérêt augmente de 2 \% - Réserve de gestion hypothécaire accumulée au moment du renouvellement hypothécaire}}{(\text{Terme de l'hypothèque} \times 2) + 1} \times \text{Nombre d'années d'exploitation depuis le renouvellement hypothécaire}$$

La réévaluation ne permet pas de diminuer les montants déjà cumulés dans la réserve.

4.4 UTILISATION

L'organisme peut utiliser la réserve accumulée si, lors du renouvellement hypothécaire, le taux d'intérêt a effectivement augmenté. Toute autre utilisation doit être autorisée par écrit par la conseillère ou le conseiller en gestion de la SHQ attitré à l'organisme.

5 RÉSERVE DE GESTION SUBVENTION À L'EXPLOITATION

5.1 OBJECTIF

Cette réserve est exigée pour les projets bénéficiant d'une subvention temporaire à l'exploitation comme :

- Une exonération temporaire de taxes
- Une contribution d'une fondation privée
- Toute autre contribution temporaire, excluant le Programme de supplément au loyer et les subventions pour les services à la clientèle.

Elle permet d'éviter une augmentation subite des loyers lorsque la subvention prend fin.

5.2 CONTRIBUTION

La réserve à accumuler correspond au montant annuel de la subvention temporaire. Elle est constituée à l'aide d'une augmentation graduelle des loyers sur une période de deux fois le nombre d'années où la subvention est prévue plus 1.

La contribution spécifiée dans la DAF est **pour la première année d'exploitation**. Elle est établie selon la formule suivante :

$$\text{Contribution année 1} = \frac{\text{Subvention à l'exploitation}}{(\text{Nombre d'années subvention} \times 2) + 1}$$

La contribution annuelle est calculée selon la formule suivante :

$$\text{Contribution annuelle} = \text{Contribution année 1} \times \text{nombre d'années d'exploitation}$$

L'augmentation annuelle de loyer nécessaire pour contribuer à la réserve est calculée de la façon suivante :

$$\text{Augmentation annuelle du loyer mensuel} = \frac{\text{Subvention annuelle} / \text{Nombre de logements} / 12 \text{ mois}}{(\text{Nombre d'années subvention} \times 2) + 1}$$

5.3 UTILISATION

L'organisme commence à utiliser les sommes accumulées dans la réserve l'année où la subvention temporaire prend fin tout en poursuivant ses contributions jusqu'à ce que les augmentations annuelles cumulatives de loyer soient suffisantes pour compenser entièrement cette dépense.

Les montants accumulés dans la réserve de gestion subvention à l'exploitation ne doivent être utilisés que pour atténuer l'effet de la fin d'une subvention temporaire sur la trésorerie. Toute autre utilisation doit être autorisée par écrit par la conseillère ou le conseiller en gestion de la SHQ attribué à l'organisme.

ANNEXE 1 : DAF – CONTRIBUTION AUX RÉSERVES

Demande d'aide financière

Version 3.0.00 (compatible avec HCS pour ED & DA) - 2008-11-05

Page 7 - BUDGET D'EXPLOITATION

PROJET		Date de la DAF : DA 2010-03-11
Numéro du projet :	ACL-1	Étape du projet : : Date d'ajustement des inté
Nom du projet :		

BUDGET	
DÉPENSES D'EXPLOITATION	
Résidentiel	
	Organisme SHQ
Remboursement hypothécaire	
Capital	25 561 20 339
Intérêts	46 181 36 747
Remboursement de l'emprunt (rabais de taxe)	
Capital	0 0
Intérêts	0 0
Rente emphytéotique	
Taxes et assurances	
Taxes foncières	32 081 32 081
Taxes de services	
Taxes d'amélioration	
Assurances (Tx Ass. 9% Sans Tps/	
Énergie, logements (Elec,Chauf,Éa	
Énergie, parties communes	
Ascenseur	2 253 2 253
Conciergerie	11 032 11 032
Entretien	8 953 8 953
Déneigement	1 603 1 603
Administration (%)	12 149 12 149
Vérification	2 850 2 850
Formation et perfectionnement	705 705
Cotisation à la fédération	940 940
Réserve de remplacement immobilière	8 649 9 100
Réserve de remplacement mobilière	10 587 11 280
Réserve de gestion (Hypothèque)	1 944 2 000
Réserve de gestion (Subv. à l'exploit.)	0 0

Résidentiel	
Organisme	SHQ
59	8 649 9 100
62	10 587 11 280
65	1 944 2 000
68	0 0

ANNEXE 2 : EXEMPLES D'UTILISATIONS AUTORISÉES DE LA RÉSERVE IMMOBILIÈRE

Catégorie	Exemples de travaux
Adaptation du logement	Installation d'ouvre-portes automatiques et de barres d'appui. Modification de la cuisine, de la salle de bains et de l'accès au balcon.
Aires communes	Amélioration de l'accessibilité des aires communes, telle que : élargissement des portes, installation ou repositionnement des mécanismes d'ouverture des portes automatiques et adaptation des salles de bains communes. Corrections de non-conformité apportées aux corridors, portes d'issues, vestibules, escaliers, buanderies, locaux de recyclage, chutes à déchets, halls d'entrée et locaux à ordures. Travaux architecturaux de modification des accès. Installation de mains-courantes dans les corridors. Remplacement des revêtements de plancher. Installation de systèmes de climatisation dans les salles communes.
Aménagement extérieur	Réaménagement et remise en état de terrasses. Réaménagement des accès au bâtiment et au stationnement. Réaménagement, agrandissement, remise en état et pavage de stationnement. Installation de rampes d'accès pour personnes à mobilité réduite. Travaux de terrassement et de drainage. Installation de clôtures et de petits bâtiments. Installation ou remplacement de l'éclairage extérieur.
Ascenseur	Réfection du puits d'ascenseur. Remplacement des équipements des portes de cabines. Installation de rappels d'urgence et de paliers alternatifs. Remplacement du système d'ascenseur (moteurs et équipement).
Balcons, escaliers et rampes	Installation de balcons. Remise en état, avec de nouveaux matériaux, d'escaliers, de garde-corps et de balcons.

Catégorie	Exemples de travaux
Chauffage et ventilation	Installation d'éléments permettant l'économie d'énergie tels que : récupérateurs de chaleur, panneaux solaires et panneaux réflecteurs pour chauffage à l'eau. Installation de contrôles numériques pour un système de chauffage au gaz. Remplacement de la tuyauterie de chauffage à l'eau chaude. Remplacement et modernisation de chaudières pour un système de chauffage à l'eau ou à l'air centralisé. Ajout de contrôles aux systèmes de chauffage des corridors. Remplacement du chauffage par plinthes ou d'échangeurs de chaleur. Correction des ponts thermiques dans les logements. Remplacement du système de ventilation. Installation de ventilateurs dans les salles mécaniques. Installation d'échangeurs de chaleur.
Compacteur à déchets	Remplacement ou installation d'un compacteur à déchets.
Électricité et éclairage	Remplacement et installation d'une génératrice d'urgence. Correction de l'isolation des cheminées des génératrices d'urgence. Installation de thermostats électroniques. Branchement des circuits électriques des salles communes sur la génératrice. Remplacement de panneaux électriques. Installation d'éclairage d'urgence et groupe électrogène.
Fondation et structure	Réparations majeures aux fondations du bâtiment. Travaux de consolidation structurale. Installation de systèmes prévenant l'assèchement de l'argile. Installation de pieux pour stabiliser le bâtiment. Modification ou ajout à l'étanchéité des fondations. Modification des pentes de terrain pour éliminer les infiltrations d'eau.

Catégorie	Exemples de travaux
Murs extérieurs	Remplacement ou remise en état du revêtement extérieur. Rejointoiement de la maçonnerie. Création de joints de contrôle dans la maçonnerie. Remplacement des murs-rideaux. Installation ou amélioration de l'isolation.
Plomberie	Remplacement de la tuyauterie. Installation de systèmes de récupération des eaux grises. Ajout de pompes de surpression à l'entrée d'eau domestique.
Portes et fenêtres extérieures	Remplacement des portes et des fenêtres. Ajout de fenêtres dans les cages d'escalier. Reconditionnement généralisé des portes et des fenêtres extérieures. Amélioration de l'isolation acoustique des logements. Ajout de marquises aux entrées.
Salles de bains	Installation de prises électriques avec disjoncteurs. Installation de ventilateurs. Installation d'entrées et sorties pour laveuses et sècheuses.
Système de communication	Installation de panneaux d'intercommunication afin de réduire le délai d'intervention auprès des locataires. Installation de téléphones d'urgence dans les cabines d'ascenseur et dans les halls d'entrée.
Toiture	Remplacement de la toiture ou de la structure du toit. Ajout d'aérateurs et d'isolation. Rehaussement des parapets de toitures pour modifier l'écoulement de l'eau.

ANNEXE 3 : EXEMPLE – RÉSERVE DE REMPLACEMENT MOBILIÈRE

Une coopérative acquiert des biens meubles afin de commencer l'exploitation de son projet. Les coûts reconnus dans la catégorie « Autres immobilisations » du budget de réalisation sont de 10 000 \$.

1) Calcul de la contribution annuelle à la réserve selon la DAF

$$\frac{\text{Coût d'acquisition}}{8 \text{ ans}} = \frac{10\,000 \$}{8} = 1\,250 \$$$

La contribution annuelle à la réserve mobilière sera de 1 250 \$ par année. Après 8 ans, la coopérative disposera de 10 000 \$ pour remplacer les biens meubles du projet.

2) Réévaluation de la contribution annuelle

À sa sixième année d'exploitation, la coopérative réévalue le coût de remplacement de son mobilier, et elle juge que la valeur de remplacement sera de 15 000 \$:

$$\frac{\text{Coût de remplacement - Solde de la réserve}}{\text{Durée de vie restante}} = \frac{15\,000 \$ - 6\,250 \$}{3} = 2\,917 \$$$

L'organisme augmente sa contribution à la réserve mobilière à 2 917 \$ pour les années 6, 7 et 8. Elle disposera ainsi de 15 000 \$ à la 8^e année pour le remplacement de son mobilier.

3) Comparaison des contributions annuelles et du solde de la réserve par année avec et sans réévaluation de la contribution annuelle.

Année	Sans réévaluation		Avec réévaluation à l'année 6	
	Contribution	Réserve cumulée	Contribution	Réserve cumulée
1	1 250 \$	1 250 \$	1 250 \$	1 250 \$
2	1 250 \$	2 500 \$	1 250 \$	2 500 \$
3	1 250 \$	3 750 \$	1 250 \$	3 750 \$
4	1 250 \$	5 000 \$	1 250 \$	5 000 \$
5	1 250 \$	6 250 \$	1 250 \$	6 250 \$
6	1 250 \$	7 500 \$	2 917 \$	9 167 \$
7	1 250 \$	8 750 \$	2 917 \$	12 084 \$
8	1 250 \$	10 000 \$	2 917 \$	15 000 \$

ANNEXE 4 : EXEMPLE – RÉSERVE DE GESTION HYPOTHÉCAIRE

Une coopérative d'habitation débourse 15 000 \$ par année, en capital et intérêts, pour rembourser son emprunt hypothécaire. La caisse estime que lors du renouvellement hypothécaire, ce paiement passera à 18 960 \$ si le taux d'intérêt augmente de 2 %, soit une augmentation de 3 960 \$. La coopérative compte 10 logements.

1) Incidence sur les loyers :

Sans réserve de gestion hypothécaire :

Si la coopérative ne crée pas de réserve de gestion hypothécaire, elle devra, pour faire face à l'augmentation des dépenses de 3 960 \$, augmenter le loyer de 33 \$ par mois à la sixième année d'exploitation, soit l'année du renouvellement hypothécaire (3 960 \$ / 10 logements / 12 mois = 33 \$ par logement par mois).

Avec création d'une réserve :

Si la coopérative crée une réserve de gestion hypothécaire, elle augmentera le loyer de 3 \$ par mois dès la première année, et ce, pour les 11 premières années d'exploitation, ce qui évitera une hausse subite des loyers.

$$\frac{\text{Coût supplémentaire par logement par mois anticipé à la suite du renouvellement hypothécaire}}{(\text{Terme de l'hypothèque} \times 2) + 1} = \frac{33 \$}{(5 \times 2) + 1} = 3 \$$$

2) Calcul de la contribution à la réserve :

Année 1 :

$$\frac{\text{Augmentation du remboursement hypothécaire si le taux d'intérêt augmente de 2 \%}}{(\text{Terme de l'hypothèque} \times 2) + 1} = \frac{3\,960 \$}{(5 \times 2) + 1} = 360 \$$$

Année 2 :

$$\frac{\text{Augmentation du remboursement hypothécaire si le taux d'intérêt augmente de 2 \%}}{(\text{Terme hypothèque} \times 2) + 1} \times \text{Nombre d'années exploitation} = \frac{3\,960 \$}{(5 \times 2) + 1} \times 2 = 720 \$$$

La contribution à la réserve sera de 360 \$ pour la première année d'exploitation. Il s'agit de la contribution indiquée dans la DAF. La contribution pour la deuxième année sera de 720 \$.

3) Tableau récapitulatif – Contribution et utilisation de la réserve de gestion hypothécaire

La coopérative augmente le loyer mensuel de 3 \$ chaque année pendant 11 ans jusqu'à atteindre une augmentation de loyer mensuelle cumulative de 33 \$ par logement. Les sommes accumulées grâce à cette augmentation de loyer sont versées dans la réserve de gestion hypothécaire. La coopérative commence à utiliser les sommes accumulées lors du renouvellement hypothécaire, si le taux d'intérêt a augmenté.

Année	Augmentation de loyer mensuelle cumulative	Réserve		
		Contribution ⁽¹⁾	Utilisation	Solde
1	3 \$	360 \$		360 \$
2	6 \$	720 \$		1 080 \$
3	9 \$	1 080 \$		2 160 \$
4	12 \$	1 440 \$		3 600 \$
5	15 \$	1 800 \$		5 400 \$
6	18 \$	2 160 \$	3 960 \$	3 600 \$
7	21 \$	2 520 \$	3 960 \$	2 160 \$
8	24 \$	2 880 \$	3 960 \$	1 080 \$
9	27 \$	3 240 \$	3 960 \$	360 \$
10	30 \$	3 600 \$	3 960 \$	- \$
11	33 \$	3 960 \$	3 960 \$	- \$

(1) Contribution = Augmentation de loyer mensuelle cumulative x nombre de logements x 12 mois.

ANNEXE 5 : EXEMPLE – RÉSERVE DE GESTION SUBVENTION À L'EXPLOITATION

Une coopérative d'habitation bénéficie d'une exonération temporaire de taxes accordée par la municipalité pour une période de 3 ans, soit une économie de 6 000 \$ par année. La coopérative compte 10 logements.

1) Économie par logement par mois :

$$\begin{aligned} & \text{Subvention annuelle} / \text{Nombre de logements} / 12 \text{ mois} \\ &= 6\,000 \$ / 10 \text{ logements} / 12 \text{ mois} \\ &= 50 \$ \text{ par logement par mois} \end{aligned}$$

La subvention temporaire permet à la coopérative de réduire ses dépenses de 50 \$ par mois par logement pour les 3 premières années d'exploitation. Cette économie est reflétée dans le coût du loyer pour le locataire.

Afin d'éviter une hausse des loyers de 50 \$ par mois à la quatrième année d'exploitation, la coopérative augmente graduellement les loyers dès la première année et constitue une réserve.

2) Augmentation annuelle du loyer mensuel nécessaire pour créer la réserve :

$$\frac{\text{Économie par logement par mois}}{(\text{Nombre d'années subvention} \times 2) + 1} = \frac{50 \$}{(3 \times 2) + 1} = 7,14 \$$$

La coopérative doit augmenter les loyers mensuels de 7,14 \$ par année par logement afin d'accumuler les sommes nécessaires pour contribuer à sa réserve de gestion subvention à l'exploitation.

3) Contribution année 1 :

$$\frac{\text{Subvention à l'exploitation}}{(\text{Nombre d'années subvention} \times 2) + 1} = \frac{6\,000 \$}{(3 \times 2) + 1} = 857,14 \$$$

La contribution à la réserve sera de 857,14 \$ pour la première année d'exploitation. Il s'agit de la contribution indiquée dans la DAF.

4) Contribution annuelle et utilisation de la réserve :

Année	Augmentation de loyer mensuelle cumulative	Réserve		
		Contribution ⁽¹⁾	Utilisation	Solde
1	7,14 \$	857,14 \$	- \$	857,14 \$
2	14,29 \$	1 714,29 \$	- \$	2 571,43 \$
3	21,43 \$	2 571,43 \$	- \$	5 142,86 \$
4	28,57 \$	3 428,57 \$	6 000,00 \$	2 571,43 \$
5	35,71 \$	4 285,71 \$	6 000,00 \$	857,14 \$
6	42,86 \$	5 142,86 \$	6 000,00 \$	- \$
7	50,00 \$	6 000,00 \$	6 000,00 \$	- \$

(1) Contribution = Contribution année 1 x nombre d'années d'exploitation

La coopérative doit augmenter le loyer mensuel de 7,14 \$ par année pendant 7 ans jusqu'à atteindre une augmentation de loyer mensuelle cumulative de 50 \$ par logement. Les sommes accumulées grâce à cette augmentation de loyer sont versées dans la réserve de gestion subvention à l'exploitation. La coopérative commence à utiliser les sommes accumulées lorsque la subvention temporaire prend fin, soit à la quatrième année d'exploitation.

Programmes
AccèsLogis Québec
Logement abordable Québec
Achat-rénovation

Guide des réserves

Le présent guide est destiné aux organismes qui exploitent des projets financés par la Société d'habitation du Québec (SHQ) dans le cadre des programmes AccèsLogis Québec (ACL), Logement abordable Québec (LAQ) et Achat-Rénovation (AR).

Il présente les réserves à l'exploitation exigées par la SHQ, leur objectif, leur méthode de calculs, leurs modalités d'utilisation ainsi que des exemples en annexe.

Pour plus d'informations sur la présentation des réserves dans le rapport financier annuel préparé avec la plateforme Web Collecte des états financiers (CEF), consulter le [Guide de présentation du rapport financier annuel 2022 – ACL-LAQ-AR](#).

TABLE DES MATIÈRES

1. Introduction	4
2. Réserve de remplacement immobilière	5
2.1 Objectif	5
2.2 Contribution	5
2.3 Utilisation	5
3. Réserve de remplacement mobilière	6
3.1 Objectif	6
3.2 Contribution	6
3.3 Réévaluation de la contribution	6
3.4 Utilisation	6
4. Réserve de gestion hypothécaire	7
4.1 Objectif	7
4.2 Contribution et augmentation des loyers	7
4.3 Réévaluation de la contribution	8
4.4 Utilisation	8
5. Réserve de gestion subvention à l'exploitation	8
5.1 Objectif	8
5.2 Contribution et augmentation des loyers	8
5.3 Utilisation	9
Annexe 1 : DAF – Contribution aux réserves	10
Annexe 2 : Exemples d'utilisations autorisées de la réserve immobilière	11
Annexe 3 : Exemple – Réserve de remplacement mobilière	14
Annexe 4 : Exemple – Réserve de gestion hypothécaire	15
Annexe 5 : Exemple – Réserve de gestion subvention à l'exploitation	17

1. Introduction

Les réserves permettent à l'organisme d'accumuler des fonds pour le remplacement de certains biens et de supporter une augmentation des charges relatives à l'hypothèque ou à la fin d'une subvention à l'exploitation.

La constitution de réserves pour chaque projet ACL, LAQ ou AR est obligatoire selon l'article 7 de la convention d'exploitation conclue entre l'organisme et la SHQ. Tout projet doit notamment comprendre une réserve de remplacement immobilière et une réserve de gestion hypothécaire. Une réserve de gestion pour une subvention à l'exploitation et une réserve de remplacement mobilière sont aussi exigées pour certains projets.

Les réserves auxquelles doit contribuer l'organisme pour son projet sont indiquées dans la section Budget d'exploitation de la demande d'aide financière (DAF)¹ à la date d'ajustement des intérêts. Les contributions indiquées dans la DAF sont celles applicables pour la première année d'exploitation du projet². Elles varient ensuite avec les années selon les modalités et réévaluations prévues dans le présent guide.

Les sommes réservées doivent être conservées dans un compte distinct de celui des opérations courantes et être disponibles dans un délai raisonnable. Les placements doivent être garantis et non spéculatifs et les intérêts produits sur les réserves doivent demeurer dans ces réserves.

¹ Voir exemple à l'annexe 1.

² Les contributions indiquées dans la DAF sont pour un exercice financier de 12 mois. Si la durée est différente, les contributions devront être ajustées au prorata du nombre de mois.

2. Réserve de remplacement immobilière

Cette réserve est obligatoire pour tous les projets.

2.1 Objectif

Accumuler les sommes nécessaires à l'amélioration de l'immeuble ou au remplacement de ses composantes telles que :

- La toiture
- La plomberie
- Le système de chauffage
- Les ouvertures
- Etc.

2.2 Contribution

La contribution annuelle minimale est indiquée dans la DAF et demeure la même pour toute la durée de la convention d'exploitation. Le calcul déterminant la contribution varie selon la date de l'engagement définitif du projet :

- Le ou avant le 27 avril 2020 :
 - 150 \$ par chambre
 - 175 \$ par studio
 - 300 \$ par autre logement
- Après le 27 avril 2020 : Dépenses totales prévues pour le budget d'exploitation dans la DAF, excluant les réserves et les dépenses de services, multipliées par 5 %.

2.3 Utilisation

Les sommes accumulées peuvent être utilisées lorsque l'état d'usure de l'immobilisation ne justifie plus d'investir dans son entretien. Les dépenses doivent être capitalisables et répondre à l'un des critères suivants :

- Augmenter le niveau ou la qualité du service de logement.
- Diminuer considérablement les travaux d'entretien de l'immeuble ou sa consommation énergétique.
- Prolonger la durée de vie utile de l'immobilisation.

La réserve ne peut être utilisée au cours des cinq premières années d'exploitation du projet, sauf sur autorisation écrite de la SHQ. L'organisme peut financer une dépense capitalisable autrement s'il juge que sa situation financière le permet. Des exemples d'utilisations autorisées de la réserve immobilière sont présentés à l'annexe 2.

3. Réserve de remplacement mobilière

3.1 Objectif

Accumuler les sommes nécessaires au remplacement des biens meubles si le projet doit posséder de tels biens pour mener à bien sa mission.

Les coûts reconnus à la date d'ajustement des intérêts sont présentés dans le budget de réalisation de la DAF, dans la catégorie Autres immobilisations, dans les postes suivants :

- Salle de lavage (laveuse, sècheuse...)
- Mobilier salle communautaire et cuisine
- Mobilier clientèles spéciales (chambres)
- Équipement pour projets du volet II
- Autres – Mobilier et équipement

3.2 Contribution

La contribution annuelle minimale est indiquée dans la DAF. Elle est établie en fonction de la durée de vie utile des biens meubles, évaluée à 8 ans, et correspond à 1/8 du coût d'acquisition des biens meubles :

$$\text{Contribution DAF} = \frac{\text{Coût d'acquisition}}{8 \text{ ans}}$$

3.3 Réévaluation de la contribution

L'organisme doit réévaluer le coût de remplacement des biens meubles du projet après 8 ans (ou avant s'il le désire) et ajuster la contribution en conséquence. Toute modification au montant de la contribution doit être préalablement approuvée par la conseillère ou le conseiller en gestion de la SHQ :

$$\text{Contribution réévaluée} = \frac{\text{Coût de remplacement} - \text{Solde de la réserve}}{\text{Durée de vie restante du mobilier}}$$

La réévaluation ne permet pas de diminuer les montants déjà cumulés dans la réserve.

3.4 Utilisation

La réserve est réservée au remplacement du mobilier. Toute autre utilisation doit être autorisée par écrit par la conseillère ou le conseiller de la SHQ.

4. Réserve de gestion hypothécaire

Cette réserve est obligatoire pour tous les projets.

4.1 Objectif

Atténuer l'incidence sur les loyers d'une hausse potentielle du taux d'intérêt lors du renouvellement hypothécaire et ainsi éviter aux locataires une hausse subite des loyers.

4.2 Contribution et augmentation des loyers

La réserve doit permettre à l'organisme de faire face à une augmentation des dépenses correspondant à une hausse de 2 % du taux d'intérêt hypothécaire. Elle est constituée à l'aide des revenus provenant d'une augmentation annuelle des loyers.

La contribution annuelle à cette réserve augmente au même rythme que l'augmentation de loyer, jusqu'à ce que l'augmentation cumulative des loyers soit suffisante pour assumer totalement cette dépense supplémentaire.

La contribution indiquée dans la DAF est celle que l'organisme doit verser pour la **1^{re} année d'exploitation du projet**. Elle est établie ainsi :

$$\text{Contribution DAF} = \frac{\text{Augmentation remboursement hypothécaire si taux d'intérêt augmente de 2 \%}^3}{(\text{Terme de l'hypothèque} \times 2) + 1}$$

L'augmentation annuelle du loyer mensuel nécessaire pour contribuer à la réserve est calculée de la façon suivante :

$$\text{Augmentation annuelle du loyer mensuel par logement} = \frac{\text{Augmentation remboursement hypothécaire si taux d'intérêt augmente de 2 \%}}{(\text{Terme de l'hypothèque} \times 2) + 1} \div \frac{\text{Nombre de logements}}{12 \text{ mois}}$$

Et les contributions pour les années suivantes sont calculées ainsi :

$$\text{Contribution annuelle années 2 et suivantes} = \frac{\text{Augmentation remboursement hypothécaire si taux d'intérêt augmente de 2 \%}}{(\text{Terme de l'hypothèque} \times 2) + 1} \times \text{Nombre d'années d'exploitation}$$

³ L'estimation du remboursement hypothécaire en supposant une hausse de 2 % du taux d'intérêt lors du renouvellement peut être obtenue auprès de l'institution financière.

4.3 Réévaluation de la contribution

Lors du renouvellement hypothécaire, et à chaque renouvellement suivant (tous les cinq ans), la contribution à la réserve doit être réévaluée en fonction du montant déjà accumulé.

Il est possible que la réserve accumulée soit suffisante et qu'il soit inutile de poursuivre les contributions à la réserve jusqu'à la prochaine réévaluation. Dans ce cas, la hausse annuelle des loyers relative à ces contributions pourra également cesser, sans que les loyers soient toutefois revus à la baisse.

4.4 Utilisation

L'organisme peut utiliser la réserve accumulée si, lors du renouvellement hypothécaire, le taux d'intérêt a effectivement augmenté. Toute autre utilisation doit être autorisée par écrit par la conseillère ou le conseiller en gestion de la SHQ.

5. Réserve de gestion subvention à l'exploitation

5.1 Objectif

Cette réserve est exigée pour les projets bénéficiant d'une subvention temporaire⁴ à l'exploitation, telles :

- Une exonération temporaire de taxes
- Une contribution d'une fondation privée

Cette réserve permet d'éviter une augmentation subite des loyers lorsque la subvention temporaire prend fin.

5.2 Contribution et augmentation des loyers

La réserve est constituée à l'aide d'une augmentation annuelle des loyers. La contribution annuelle à cette réserve augmente au même rythme que l'augmentation de loyer qui lui est consacrée, jusqu'à ce que l'augmentation cumulative des loyers soit suffisante pour assumer totalement la dépense qui ne sera plus subventionnée.

Entre-temps, lorsque la subvention temporaire prendra fin, les augmentations de loyer annuelles déjà en vigueur couvriront en partie la dépense supplémentaire, et la réserve comblera la partie manquante.

⁴ Excluant le Programme de supplément au loyer Québec (PSLQ) et les subventions pour les services à la clientèle.

La contribution spécifiée dans la DAF est celle que l'organisme doit verser à la réserve pour la **1^{re} année d'exploitation**. Elle est déterminée ainsi :

$$\text{Contribution DAF} = \frac{\text{Subvention annuelle}}{(\text{Nombre d'années subvention} \times 2) + 1}$$

L'augmentation annuelle de loyer nécessaire pour contribuer à la réserve correspond à :

$$\text{Augmentation annuelle du loyer mensuel par logement} = \frac{\text{Subvention annuelle}}{(\text{Nombre d'années subvention} \times 2) + 1} / \text{Nombre de logements} / 12 \text{ mois}$$

La contribution annuelle à la réserve pour les années 2 et suivantes est calculée selon la formule suivante :

$$\text{Contribution annuelle années 2 et suivantes} = \frac{\text{Subvention annuelle}}{(\text{Nombre d'années subvention} \times 2) + 1} \times \text{Nombre d'années d'exploitation}$$

5.3 Utilisation

L'organisme commence à utiliser les sommes accumulées dans la réserve l'année où la subvention temporaire prend fin tout en poursuivant ses contributions jusqu'à ce que les augmentations annuelles cumulatives de loyer soient suffisantes pour compenser entièrement cette dépense.

Les montants accumulés dans la réserve de gestion subvention à l'exploitation ne doivent être utilisés que pour atténuer l'effet de la fin de la subvention temporaire sur la trésorerie. Toute autre utilisation doit être autorisée par écrit par la conseillère ou le conseiller en gestion de la SHQ.

Annexe 1 : DAF – Contribution aux réserves

Demande d'aide financière
Version 3.0.00 (compatible avec HCS pour ED & DA) - 2008-11-05

Page 7 - BUDGET D'EXPLOITATION

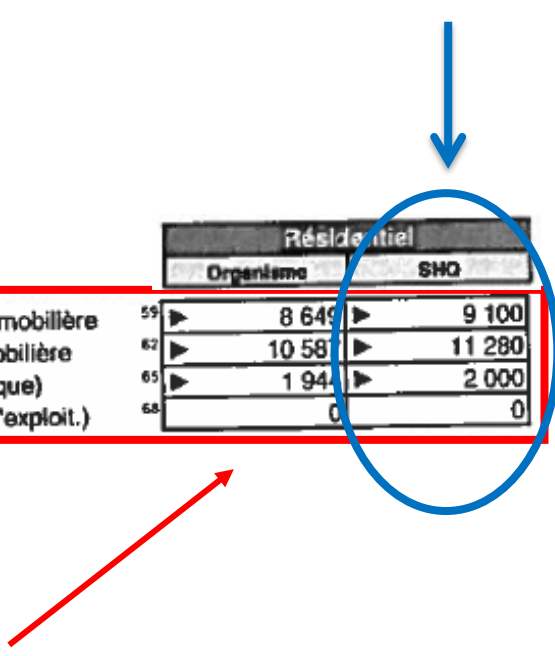
PROJET Date de la DAF : DA 2010-03-11

Numéro du projet : Étape du projet : 2

Nom du projet : 3

BUDGET

DÉPENSES D'EXPLOITATION		Résidentiel	
	Organisme	SHQ	
Remboursement hypothécaire			
Capital	4 25 561	20 339	
Intérêts	7 46 181	36 747	
Remboursement de l'emprunt (rabais de taxe)			
Capital	10 0	0	
Intérêts	12 0	0	
Rente emphytéotique			
	14		
Taxes et assurances			
Taxes foncières	17 32 081	32 081	
Taxes de services			
Taxes d'amélioration			
Assurances (Tx Ass. 9% Sans Tps/			
Énergie, logements (Élec, Chau, Ea			
Énergie, parties communes			
Ascenseur	35 2 253	2 253	
Conciergerie	38 11 032	11 032	
Entretien	41 8 953	8 953	
Déneigement	44 1 603	1 603	
Administration (%)			
Vérification	47 12 149	12 149	
Formation et perfectionnement	50 2 850	2 850	
Cotisation à la fédération	53 705	705	
	64 940	940	
Réserve de remplacement immobilière			
	59 8 649	9 100	
Réserve de remplacement mobilière			
	62 10 587	11 280	
Réserve de gestion (Hypothèque)			
	65 1 944	2 000	
Réserve de gestion (Subv. à l'exploit.)			
	68 0	0	



Résidence	
Organisme	SHQ
59 8 649	9 100
62 10 587	11 280
65 1 944	2 000
68 0	0

Annexe 2 : Exemples d'utilisations autorisées de la réserve immobilière

Catégorie	Exemples de travaux
Adaptation du logement	Installation d'ouvre-portes automatiques et de barres d'appui; Modification de la cuisine, de la salle de bain et de l'accès au balcon.
Aires communes	Amélioration de l'accessibilité des aires communes, telle que : élargissement des portes, installation ou repositionnement des mécanismes d'ouverture des portes automatiques et adaptation des salles de bains communes; Corrections de non-conformité apportées aux corridors, portes d'issues, vestibules, escaliers, buanderies, locaux de recyclage, vide-ordures, halls d'entrée et locaux à ordures; Travaux architecturaux de modification des accès; Installation de mains-courantes dans les corridors; Remplacement des revêtements de plancher; Installation de systèmes de climatisation dans les salles communes.
Aménagement extérieur	Réaménagement et remise en état de terrasses; Réaménagement des accès au bâtiment et au stationnement; Réaménagement, agrandissement, remise en état et pavage de stationnement; Installation de rampes d'accès pour personnes à mobilité réduite; Travaux de terrassement et de drainage; Installation de clôtures et de petits bâtiments; Installation ou remplacement de l'éclairage extérieur.
Ascenseur	Réfection du puits d'ascenseur; Remplacement des équipements des portes de cabines; Installation de rappels d'urgence et de paliers alternatifs; Remplacement du système d'ascenseur (moteurs et équipement).
Balcons, escaliers et rampes	Installation de balcons; Remise en état, avec de nouveaux matériaux, d'escaliers, de garde-corps et de balcons.

Catégorie	Exemples de travaux
Chauffage et ventilation	Installation d'éléments permettant l'économie d'énergie, tels que : récupérateurs de chaleur, panneaux solaires et panneaux réflecteurs pour chauffage à l'eau; Installation de contrôles numériques pour un système de chauffage au gaz; Remplacement de la tuyauterie de chauffage à l'eau chaude; Remplacement et modernisation de chaudières pour un système de chauffage à l'eau ou à l'air centralisé; Ajout de contrôles aux systèmes de chauffage des corridors; Remplacement du chauffage par plinthes ou d'échangeurs de chaleur; Correction des ponts thermiques dans les logements; Remplacement du système de ventilation; Installation de ventilateurs dans les salles mécaniques; Installation d'échangeurs de chaleur.
Compacteur à déchets	Remplacement ou installation d'un compacteur à déchets.
Électricité et éclairage	Remplacement ou installation d'une génératrice d'urgence; Correction de l'isolation des cheminées des génératrices d'urgence; Installation de thermostats électroniques; Branchement des circuits électriques des salles communes sur la génératrice; Remplacement de panneaux électriques; Installation d'éclairage d'urgence et groupe électrogène.
Fondations et structure	Réparations majeures aux fondations du bâtiment; Travaux de consolidation structurale; Installation de systèmes prévenant l'assèchement de l'argile; Installation de pieux pour stabiliser le bâtiment; Modification ou ajout à l'étanchéité des fondations; Modification des pentes de terrain pour éliminer les infiltrations d'eau.
Murs extérieurs	Remplacement ou remise en état du revêtement extérieur; Rejointoiement de la maçonnerie; Création de joints de contrôle dans la maçonnerie; Remplacement d'un mur-rideau; Installation ou amélioration de l'isolation.

Catégorie	Exemples de travaux
Plomberie	Remplacement de la tuyauterie; Installation de systèmes de récupération des eaux grises; Ajout de pompes de surpression à l'entrée d'eau domestique.
Portes et fenêtres extérieures	Remplacement des portes et des fenêtres; Ajout de fenêtres dans les cages d'escalier; Reconditionnement généralisé des portes et des fenêtres extérieures; Amélioration de l'isolation acoustique des logements; Ajout de marquises aux entrées.
Salles de bains	Installation de prises électriques avec disjoncteurs; Installation de ventilateurs; Installation d'entrées et sorties pour laveuses et sècheuses.
Système de communication	Installation de panneaux d'intercommunication afin de réduire le délai d'intervention auprès des locataires; Installation de téléphones d'urgence dans les cabines d'ascenseur et dans les halls d'entrée.
Toiture	Remplacement de la toiture ou de la structure du toit; Ajout d'aérateurs et d'isolation; Rehaussement des parapets de toitures pour modifier l'écoulement de l'eau.

Annexe 3 : Exemple – Réserve de remplacement mobilière

Une coopérative acquiert des biens meubles. Les coûts reconnus dans la catégorie « Autres immobilisations » du budget de réalisation sont de 10 000 \$.

1) Calcul de la contribution annuelle à la réserve selon la DAF

$$= \frac{\text{Coût d'acquisition}}{8 \text{ ans}} = \frac{10\,000 \$}{8 \text{ ans}} = 1\,250 \$$$

La contribution annuelle à la réserve mobilière sera de 1 250 \$ par année. Après 8 ans, la coopérative disposera de 10 000 \$ pour remplacer les biens meubles du projet.

2) Réévaluation de la contribution annuelle

À sa sixième année d'exploitation, la coopérative réévalue le coût de remplacement des biens meubles, et elle juge que leur valeur de remplacement sera de 15 000 \$:

$$= \frac{\text{Coût de remplacement} - \text{Solde de la réserve}}{\text{Durée de vie restante du mobilier}} = \frac{15\,000 \$ - 6\,250 \$}{3} = 2\,917 \$$$

La coopérative augmente sa contribution à la réserve mobilière à 2 917 \$ pour les années 6, 7 et 8. Elle disposera ainsi de 15 000 \$ à la 8^e année pour le remplacement de son mobilier.

3) Comparaison des contributions annuelles et du solde de la réserve par année avec et sans réévaluation de la contribution annuelle

Année	Sans réévaluation		Avec réévaluation à l'année 6	
	Contribution	Réserve cumulée	Contribution	Réserve cumulée
1	1 250 \$	1 250 \$	1 250 \$	1 250 \$
2	1 250 \$	2 500 \$	1 250 \$	2 500 \$
3	1 250 \$	3 750 \$	1 250 \$	3 750 \$
4	1 250 \$	5 000 \$	1 250 \$	5 000 \$
5	1 250 \$	6 250 \$	1 250 \$	6 250 \$
6	1 250 \$	7 500 \$	2 917 \$	9 167 \$
7	1 250 \$	8 750 \$	2 917 \$	12 084 \$
8	1 250 \$	10 000 \$	2 917 \$	15 000 \$

Annexe 4 : Exemple – Réserve de gestion hypothécaire

Une coopérative d'habitation débourse 15 000 \$ par année, en capital et intérêts, pour rembourser son emprunt hypothécaire. La caisse estime que lors du renouvellement hypothécaire, ce paiement passera à 18 960 \$ si le taux d'intérêt augmente de 2 %, soit une augmentation de 3 960 \$. La coopérative compte 10 logements.

Pour respecter sa convention d'exploitation, la coopérative contribuera à sa réserve hypothécaire selon les modalités suivantes. Cela évitera aux locataires une hausse subite des loyers de 33 \$ par mois (3 960 \$ / 10 logements / 12 mois) lors du renouvellement de l'hypothèque.

1) Contribution selon la DAF (année 1)

$$\begin{aligned} & \frac{\text{Hausse du remboursement} \\ & \text{hypothécaire si taux d'intérêt} \\ & \text{augmente de 2 \%}}{(\text{Terme de l'hypothèque} \times 2) + 1} = \frac{3\,960 \$}{(5 \times 2) + 1} = 360 \$ \end{aligned}$$

La contribution à la réserve sera de 360 \$ pour la première année d'exploitation. Il s'agit de la contribution indiquée dans la DAF.

2) Augmentation annuelle du loyer mensuel par logement

$$\begin{aligned} & \frac{\text{Hausse du remboursement} \\ & \text{hypothécaire si taux d'intérêt} \\ & \text{augmente de 2 \%}}{(\text{Terme de l'hypothèque} \times 2) + 1} / n^{\text{bre log.}} / 12 \text{ mois} = 360 \$ / 10 \text{ log.} / 12 \text{ mois} = 3 \$ \end{aligned}$$

La coopérative augmentera le loyer mensuel de 3 \$ par année par logement afin de contribuer à sa réserve de gestion hypothécaire.

1. Contribution pour les années suivantes

$$\begin{aligned} \text{Année } 2 &= \frac{\text{Hausse du remboursement} \\ & \text{hypothécaire si taux d'intérêt} \\ & \text{augmente de 2 \%}}{(\text{Terme de l'hypothèque} \times 2) + 1} \times \text{N}^{\text{bre années}} \\ & \text{exploitation} = 360 \$ \times 2 = 720 \$ \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Année } 3 &= \frac{\text{Hausse du remboursement} \\ & \text{hypothécaire si taux d'intérêt} \\ & \text{augmente de 2 \%}}{(\text{Terme de l'hypothèque} \times 2) + 1} \times \text{N}^{\text{bre années}} \\ & \text{exploitation} = 360 \$ \times 3 = 1\,080 \$ \end{aligned}$$

Etc.

3) Fonctionnement de la réserve

La coopérative augmente le loyer mensuel de 3 \$ chaque année jusqu'à atteindre une augmentation de loyer mensuelle cumulative de 33 \$ par logement. Les sommes accumulées grâce à cette augmentation de loyer sont versées dans la réserve de gestion hypothécaire.

Lors du renouvellement hypothécaire, si le taux d'intérêt a augmenté de 2 %, la coopérative commence à utiliser les sommes accumulées pour payer la dépense supplémentaire.

Année	Augmentation de loyer mensuelle	Augmentation de loyer mensuelle cumulative	Réserve		
			Contribution ⁽¹⁾	Utilisation	Solde
1	3 \$	3 \$	360 \$		360 \$
2	3 \$	6 \$	720 \$		1 080 \$
3	3 \$	9 \$	1 080 \$		2 160 \$
4	3 \$	12 \$	1 440 \$		3 600 \$
5	3 \$	15 \$	1 800 \$		5 400 \$
6	3 \$	18 \$	2 160 \$	3 960 \$	3 600 \$
7	3 \$	21 \$	2 520 \$	3 960 \$	2 160 \$
8	3 \$	24 \$	2 880 \$	3 960 \$	1 080 \$
9	3 \$	27 \$	3 240 \$	3 960 \$	360 \$
10	3 \$	30 \$	3 600 \$	3 960 \$	- \$
11	3 \$	33 \$	3 960 \$	3 960 \$	- \$

(1) Contribution = augmentation de loyer mensuelle cumulative x nombre de logements x 12 mois.

Annexe 5 : Exemple – Réserve de gestion subvention à l'exploitation

Une coopérative d'habitation bénéficie d'une exonération temporaire de taxes de 5 880 \$ par année accordée par la municipalité pour une période de 3 ans. La coopérative compte 10 logements.

La subvention temporaire permet à la coopérative de réduire ses dépenses de 49 \$ (5 880 \$ / 10 logements / 12 mois) par mois par logement pour les 3 premières années d'exploitation. Cette économie est reflétée dans le coût du loyer pour le locataire.

Afin d'éviter une hausse des loyers de 49 \$ par mois à la quatrième année d'exploitation, la coopérative augmente graduellement les loyers dès la première année et elle constitue une réserve de gestion pour une subvention à l'exploitation.

1) Contribution selon la DAF (année 1)

$$= \frac{\text{Subvention annuelle}}{(\text{N}^{\text{bre}} \text{ années subvention} \times 2) + 1} = \frac{5\,880 \$}{(3 \times 2) + 1} = 840 \$$$

La contribution à la réserve sera de 840 \$ pour la première année d'exploitation. Il s'agit de la contribution indiquée dans la DAF.

2) Augmentation annuelle du loyer mensuel par logement

$$= \frac{\text{Subvention annuelle}}{(\text{N}^{\text{bre}} \text{ années subvention} \times 2) + 1} / \text{n}^{\text{bre}} \text{ Log} / 12 \text{ mois} = 5\,880 \$ / 10 \text{ log.} / 12 \text{ mois} = 7 \$$$

La coopérative augmentera le loyer mensuel de 7 \$ par année par logement afin d'accumuler les sommes nécessaires pour contribuer à sa réserve de gestion subvention à l'exploitation.

3) Contribution pour les années suivantes

$$\text{Année } 2 = \frac{\text{Subvention annuelle}}{(\text{N}^{\text{bre}} \text{ années subvention} \times 2) + 1} \times \text{N}^{\text{bre}} \text{ années exploitation} = 840 \$ \times 2 = 1\,680 \$$$

$$\text{Année } 3 = \frac{\text{Subvention annuelle}}{(\text{N}^{\text{bre}} \text{ années subvention} \times 2) + 1} \times \text{N}^{\text{bre}} \text{ années exploitation} = 840 \$ \times 3 = 2\,520 \$$$

Etc.

4) Fonctionnement de la réserve

La coopérative doit augmenter le loyer mensuel de 7 \$ par année pendant 7 ans jusqu'à atteindre une augmentation de loyer mensuelle cumulative de 49 \$ par logement. Les sommes accumulées grâce à cette augmentation de loyer sont versées dans la réserve de gestion subvention à l'exploitation. La coopérative commence à utiliser les sommes accumulées lorsque la subvention temporaire prend fin, soit à la quatrième année d'exploitation.

Année	Augmentation de loyer mensuelle	Augmentation de loyer mensuelle cumulative	Réserve		
			Contribution ⁽¹⁾	Utilisation	Solde
1	7 \$	7 \$	840 \$	- \$	840 \$
2	7 \$	14 \$	1 680 \$	- \$	2 520 \$
3	7 \$	21 \$	2 520 \$	- \$	5 040 \$
4	7 \$	28 \$	3 360 \$	5 880 \$	2 520 \$
5	7 \$	35 \$	4 200 \$	5 880 \$	840 \$
6	7 \$	42 \$	5 040 \$	5 880 \$	- \$
7	7 \$	49 \$	5 880 \$	5 880 \$	- \$

(1) Contribution = augmentation de loyer mensuelle cumulative x nombre de logements x 12 mois.

Résumé des normes budgétaires – Programmes AccèsLogis Québec et Logement abordable Québec

Ce tableau présente les différentes normes à respecter dans la préparation des prévisions budgétaires annuelles des organismes.

Postes budgétaires	Normes – Coops	Normes – OSBL
Administration	4 % des revenus de loyer prévus	5 % des revenus de loyer prévus
Frais de vérification ¹	2 321 \$ ou selon le contrat	2 321 \$ ou selon le contrat
Formation et perfectionnement ¹	35 \$ par logement par année	35 \$ par logement par année
Cotisation à une fédération	Montant prévu par la fédération	Montant prévu par la fédération
Mauvaises créances	4 % des revenus de loyer prévus	4 % des revenus de loyer prévus
Assurances	Coûts réels	Coûts réels
Énergie des logements	Coûts réels	Coûts réels
Énergie des parties communes	Coûts réels	Coûts réels
Ascenseurs ¹	2 786 \$ ou selon le contrat	2 786 \$ ou selon le contrat
Conciergerie ¹	À la charge des membres	290 \$ par logement par année
Entretien ¹	279 \$ par logement par année	279 \$ par logement par année
Déneigement ¹	81 \$ par espace ou selon le contrat	81 \$ par espace ou selon le contrat
Réserve de remplacement immobilière	Chambre : 175 \$ par logement par année Studio : 203 \$ par logement par année 1 c.c. et plus : 348 \$ par logement par année	Chambre : 175 \$ par logement par année Studio : 203 \$ par logement par année 1 c.c. et plus : 348 \$ par logement par année
Réserve de remplacement mobilière	1/8 du coût d'acquisition des biens	1/8 du coût d'acquisition des biens
Réserve de gestion hypothécaire	Montant initial indexé annuellement ²	Montant initial indexé annuellement ²
Réserve de gestion à l'exploitation	Montant initial indexé annuellement ²	Montant initial indexé annuellement ²

¹ À indexer annuellement.

² Indexation : x2 la 2^e année, x3 la 3^e année, x4 la 4^e année, etc.

Résumé des normes budgétaires – Programmes AccèsLogis Québec et Logement abordable Québec

Autres	Normes – Coops	Normes – OSBL
Loyer économique et loyer au bail	Loyer au bail moins rabais de membre = Loyer économique	Loyer au bail = Loyer économique
Loyer économique et loyer médian	Loyer économique ³ = entre 75 % et 95 % du loyer médian du marché	Loyer économique ³ = entre 75 % et 95 % du loyer médian du marché

³ Programme Logement abordable Québec : 70 %.