

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 ajouté. 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 reliés 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 reliés 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. Cependant si ces dernières unités bénéficient du programme de supplément au loyer conformément à l'article 51, le présent article, à l'exception du quatrième alinéa, s'applique à ces unités.

§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 le paragraphe précédent, la Société se réserve cependant le droit d'autoriser qu'un maximum de 75 unités destinées aux femmes et enfants victimes de violence familiale du volet III bénéficient d'un supplément au loyer.

En outre, 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 reliées 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 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 de la Société, apporter les modifications requises par celle-ci à ses statuts, à 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 les 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 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 30 novembre 2026. Toutefois, le gouvernement peut y mettre fin en tout temps avant cette date.