

5. ADMISSIBILITÉ DES PROJETS

5.1 Projets admissibles

Pour être admissible au Programme AccèsLogis Québec, un projet doit respecter un ensemble de conditions qui se résument ainsi :

- Tout d'abord, les projets doivent viser la création ou la rénovation d'unités résidentielles de type coopératif ou à but non lucratif destinées soit à des ménages à revenu faible ou modeste, soit à des personnes ayant des besoins particuliers en habitation.
- L'immeuble acquis pour la réalisation du projet doit être la propriété de l'organisme admissible qui loge les personnes à revenu faible ou modeste, ou ayant des besoins particuliers en habitation et son droit de propriété doit être perpétuel.
- Toutefois, pour des immeubles appartenant à Immobilière SHQ ou à une municipalité, un droit d'emphytéose avec rente fixe 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.
- Les logements appartenant déjà à l'organisme demandeur sont admissibles au programme s'ils n'ont jamais bénéficié d'un programme de logement communautaire ou social du gouvernement fédéral ou provincial, sauf **s'il s'agit du programme Supplément au loyer**.
- Les logements d'un immeuble ayant bénéficié d'un programme d'aide à la rénovation (PRVQ, PRQ, Loginove, PRIL, PARCQ, etc.) sont également admissibles si l'engagement liant l'organisme à la SHQ est expiré.
- Un immeuble bénéficiant d'une aide financière en vertu du volet « Conservation du patrimoine bâti », du Programme de revitalisation des vieux quartiers (PRVQ), du Programme Rénovation Québec (PRQ) ou du Programme de renouveau urbain et villageois (PRUV) peut bénéficier d'une aide complémentaire provenant du Programme AccèsLogis Québec. Les coûts de réalisation reconnus à l'intérieur du volet « *conservation du patrimoine bâti* » devront toutefois être soustraits des coûts reconnus du *Programme AccèsLogis Québec*.

La Société pourra également examiner l'opportunité qu'il y ait complémentarité entre l'aide du Programme AccèsLogis Québec et l'aide d'autres interventions qui s'inscrivent dans les orientations gouvernementales en matière de lutte contre la pauvreté. La Société pourra alors fixer des limites à l'aide financière accordée en vertu du Programme AccèsLogis Québec, pour de tels cas (voir section 5).

5.1.1 Projets clés en main

Certains projets peuvent être soumis selon la formule « clés en main ». Ces projets devront toutefois répondre aux critères suivants pour être admissibles :

- Le promoteur est propriétaire du terrain au moment de dépôt du projet et il est un entrepreneur général reconnu.
- Le projet déposé est économiquement viable à l'intérieur des normes du programme AccèsLogis Québec.
- Une démonstration claire est faite par la municipalité mandataire, par le groupe de soutien technique ou par le développeur à l'effet que des projets similaires, dans des secteurs semblables, ont été réalisés, à des coûts équivalents ou inférieurs, en effectuant des appels d'offres publics.
- La vérification des plans et devis et des caractéristiques techniques du projet sera effectuée sur la même base que dans le cas des projets réguliers.
- Une surveillance des travaux sera effectuée par un architecte ou par un inspecteur compétent désigné et engagé par la municipalité mandataire, le GRT, l'office d'habitation ou l'organisme qui souhaite acquérir le projet.

☞ Nonobstant l'énoncé du premier critère, la réalisation d'un projet pourrait exceptionnellement débiter, voire être complétée, et ce, conditionnellement à l'autorisation du président-directeur général de la SHQ.

5.1.2 Projets avec modules préfabriqués

L'intention d'utiliser des modules préfabriqués doit être clairement établie dès le début du développement du projet. Les professionnels externes impliqués (architectes et ingénieurs) doivent en être informés afin d'adapter leur conception en conséquence.

Deux façons de faire sont alors possibles :

1. Développer le projet selon le mode « clés en main »
 - L'entrepreneur général peut engager en sous-traitance un manufacturier de modules préfabriqués, ou
 - L'entrepreneur général est lui-même manufacturier de modules préfabriqués.

Dans les deux cas, l'entrepreneur général a l'entière responsabilité du chantier. De plus, ce type de projet doit répondre aux exigences inscrites au Guide d'élaboration et de réalisation des projets *AccèsLogis Québec* portant sur les projets réalisés selon le mode « clés en main » (voir point 5.1.1 ci-haut).

2. Développer le projet selon le mode « appel d'offres – modules préfabriqués »

Procéder par appel d'offres auprès d'entrepreneurs généraux détenant la licence requise par le type d'immeuble à réaliser et répondant à l'une ou l'autre des conditions suivantes :

- L'entrepreneur général est lui-même manufacturier de modules préfabriqués ;
- L'entrepreneur général engage, en sous-traitance, un manufacturier de modules préfabriqués. Le manufacturier sous-traitant devra être identifié dans la soumission de l'entrepreneur général mais l'entrepreneur général aura l'entière responsabilité du chantier.

L'appel d'offres doit spécifier le mode de construction (modules préfabriqués) et les soumissions portant sur un mode de construction uniquement traditionnel ne sont pas acceptées. L'organisme et les professionnels doivent tenir compte du bassin de manufacturiers de modules préfabriqués qui peuvent soumissionner de façon à assurer une concurrence acceptable.

NOTE :

Dans tous les cas, le manufacturier de modules préfabriqués devra répondre aux normes de qualité CSA applicables (ex. : CSA 277-version en vigueur).

Lorsque le projet a été conçu selon le mode de construction traditionnel, il ne peut être réalisé avec des modules préfabriqués. L'inverse aussi s'applique : un projet dont l'appel d'offres spécifie un mode de construction avec modules préfabriqués ne peut être réalisé selon le mode traditionnel à l'exception des parties de l'ouvrage ainsi prévues aux plans et devis. L'important est donc de déterminer dès le départ le mode de construction principal choisi.

Dans les deux cas (clés en main ou appel d'offres), des honoraires, tant pour la surveillance en usine que pour la surveillance au chantier, doivent être prévus par les professionnels de l'organisme (architectes, ingénieurs).

Le manufacturier, l'entrepreneur général ou le sous-traitant qui sera en charge de la réalisation des modules préfabriqués doit évidemment produire des dessins d'atelier pour approbation par les professionnels de l'organisme. Aucuns honoraires supplémentaires ne sont consentis pour l'analyse de ceux-ci et pour les ajustements aux plans s'il y a lieu. Les professionnels de l'organisme doivent donc en tenir compte dans l'élaboration de leur offre de service.

5.2 Projets non admissibles

- Un projet ne peut être réalisé dans un immeuble qui fait l'objet d'une aide financière continue en vertu d'un programme d'habitation sociale du gouvernement du Québec ou du Canada, **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. L'emprunt hypothécaire contracté dans le cadre du programme auprès d'un prêteur agréé pourra alors en être un de second rang plutôt qu'un de premier rang.
- Un projet ne peut être réalisé dans un immeuble situé sur une réserve indienne.
- Un projet ne peut être réalisé dans un immeuble de construction 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.
- Un projet **ne peut être** réalisé dans un immeuble qui 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 (ex. : reprise hypothécaire).

5.3 Travaux requis

Un projet doit inclure l'acquisition d'un terrain ou d'un bâtiment ou les deux à la fois et, le cas échéant, l'exécution de travaux qui concernent sa partie résidentielle. Il peut s'agir d'un projet de rénovation d'unités résidentielles existantes, de construction neuve, de transformation-recyclage ou d'un achat simple.

On entend par « achat simple », l'acquisition d'un bâtiment en très bon état ayant une durée de vie utile d'environ 25 ans et qui ne nécessite pas de rénovations majeures, mais seulement, le cas échéant, des travaux d'entretien.

Les travaux prévus devront répondre aux codes et normes applicables et produire des unités résidentielles de qualité. À cet égard, la SHQ a élaboré *un Guide de construction qui doit être respecté* par les professionnels (architectes et ingénieurs) qui conçoivent les plans et devis du projet. Ce guide est présenté à l'annexe 5.

À l'exception des travaux admissibles à titre de corvées (aménagement paysager, travaux de nettoyage, etc.), les travaux devront être réalisés par un entrepreneur détenteur d'une licence appropriée de la Régie du bâtiment du Québec.

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

On devra s'assurer de la qualité du bâtiment obtenue après la fin des travaux afin d'éviter un investissement important au cours des prochaines années.

L'organisme admissible devra, selon le cas, solliciter des soumissions publiques ou sur invitation. La directive concernant les appels d'offres est présentée à l'annexe 8.

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

Les travaux visant à améliorer la qualité de l'habitation sont également admissibles. Il peut s'agir de la modification du nombre de logements, d'un agencement plus fonctionnel des pièces, d'un agrandissement, de la modernisation des cuisines et des salles de bain, de l'amélioration de l'isolation acoustique ou thermique ou encore des travaux requis pour les espaces communautaires reconnus.

Dans le cas d'un achat simple, un rapport d'architecte sera exigé afin de s'assurer du bon état général du bâtiment (fondation, charpente, enveloppe, système électrique, plomberie, sécurité). L'architecte devra également identifier les travaux d'entretien exigés, s'il y a lieu, à l'intérieur de chacun des logements. Le coût de **ces travaux devrait être d'environ 2 000 \$ par logement** (revêtement de planchers, nettoyage de tapis, peinture, etc.).

Dans tous les cas d'achat simple, de rénovation ou de transformation-recyclage, une étude environnementale complète de l'immeuble existant devra être fournie afin d'attester qu'il n'y a pas d'amiante.

Les organismes devront vérifier si leur bâtiment est assujéti à la « *Loi sur le bâtiment* » et donc au « *Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* » administré par l'Association provinciale des constructeurs d'habitations du Québec inc. (APCHQ) ou de l'Association des constructeurs du Québec (ACQ) ou de La Garantie des Maîtres Bâisseurs inc. (GMB). La responsabilité de l'inscription incombe à l'entrepreneur ou à l'architecte du projet. Les organismes peuvent donc s'adresser à l'un d'eux :

On peut joindre l'APCHQ au numéro 1 800 516-6575 (site Internet : www.apchq.com).

On peut joindre l'ACQ au numéro 1 888 868-3424 (site Internet : www.acq.org).

On peut joindre la GMB au numéro : 1 866 344-4228 (site Internet : www.maitresbatisseurs.com).

5.4 Espaces commerciaux ou non résidentiels d'un projet

Un projet peut inclure des espaces commerciaux ou non résidentiels, mais l'aide financière visera uniquement la partie résidentielle désignée (partie subventionnée) du projet. Dans le cas d'espaces commerciaux ou non résidentiels, la copropriété divise est d'ailleurs suggérée.

Afin d'être admissible au programme et de pouvoir bénéficier de la garantie de prêt de la SHQ, la partie non désignée d'un projet, c'est-à-dire les espaces commerciaux, les espaces non résidentiels ou une section résidentielle d'un projet non admissible à la subvention, doit respecter les principes suivants :

- la superficie de la partie désignée (espace résidentiel) doit dépasser 50 % de l'ensemble de la superficie ;
- le coût de réalisation de la partie désignée du projet devra excéder 50 % du coût de réalisation total de l'ensemble du projet ;
- la portion du prêt pour la partie résidentielle désignée devra représenter plus de 50 % du prêt global ;
- un projet comprenant à la fois des unités résidentielles désignées et non désignées devra comprendre une majorité d'unités désignées (50 % des unités + 1) ;
- l'organisme devra démontrer la viabilité à long terme et l'autofinancement pour toute la partie non désignée du projet (ex. : signature d'un bail à long terme avec un locataire solvable).

5.5 Droit de propriété perpétuel et emphytéotique

L'acquisition d'un terrain ou d'un immeuble peut consister en un transfert de propriété à la suite d'une vente ou d'une donation. Toutefois, pour des immeubles appartenant à Immobilière SHQ ou à une municipalité, un droit d'emphytéose avec rente fixe d'une durée minimale de 50 ans et constitué en faveur d'un organisme admissible, est jugé conforme aux exigences du présent programme. Ce délai commence à la date d'ajustement des intérêts (DAI). De plus, la Société se réserve le droit d'évaluer la pertinence d'accepter un droit d'emphytéose pour d'autres immeubles.

5.6 Mixité entre les volets

Lorsque la situation l'exige, il est possible de réaliser, à l'intérieur d'un même projet, des logements destinés aux différentes clientèles admissibles au programme. Il faut alors démontrer que la mixité souhaitée est compatible avec les objectifs et la clientèle visée. Le taux de subvention applicable est calculé en regard de la typologie de chacune des unités des volets correspondant à la situation.

5.7 Complémentarité entre les programmes AccèsLogis Québec et Logement abordable Québec, volet social et communautaire

Dans certaines situations particulières, il est possible de combiner les bénéfices des deux programmes. Ainsi, un projet visant la création d'unités neuves adjacentes ou situées dans un espace non résidentiel et qui offre une garantie pécuniaire suffisante pourrait être admissible.

L'organisme devra toutefois détenir des titres de propriété distincts pour chacun des projets et par le fait même ceux-ci devront faire l'objet d'une comptabilité séparée.

5.8 Autres programmes

Par ailleurs, un immeuble bénéficiant d'une aide financière en vertu du volet « Conservation du patrimoine bâti » du Programme de revitalisation des vieux quartiers (PRVQ), du Programme Rénovation Québec (PRQ) ou du Programme de renouveau urbain et villageois (PRUV) peut bénéficier d'une aide complémentaire provenant du Programme AccèsLogis Québec. Toutefois les coûts de réalisation aux fins d'une aide financière en vertu du volet « Conservation du patrimoine bâti » devront être soustraits des coûts reconnus par le Programme AccèsLogis Québec ou Logement abordable Québec /volet social et communautaire.

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

5.9 Étude de viabilité financière du projet – loyer économique

Le projet doit répondre aux critères de viabilité fixés par la SHQ concernant les coûts du projet, sa qualité physique et sa gestion. Ces critères visent à s'assurer que les coûts de réalisation et les frais d'exploitation du projet permettent d'obtenir, pour les unités résidentielles, des loyers accessibles à une clientèle à revenu faible ou modeste. Ces loyers dits « économiques » doivent être compatibles avec le marché locatif du secteur où est réalisé le projet.

On entend par « loyer économique », le loyer qui permet de respecter toutes les normes budgétaires établies par la SHQ dans le cadre du Programme AccèsLogis Québec sans générer de profit (surplus) ni engendrer de perte (déficit).

Les normes budgétaires entourant les coûts de réalisation et les coûts d'exploitation des projets sont détaillées à l'annexe 2.

Afin de faciliter l'étude financière d'un projet dans le respect des normes d'AccèsLogis Québec, une étude de viabilité financière informatisée a été préparée par la Société et est accessible sur la portion du site Extranet de la SHQ réservée aux GRT et autres partenaires en habitation.

Par ailleurs, afin d'assurer la viabilité d'un projet, rappelons que l'emplacement de celui-ci est important. En effet, il doit être bien localisé par rapport aux services commerciaux et communautaires. Sa localisation doit faciliter la location des unités résidentielles au cours des prochaines années.

5.10 Loyers après réalisation d'un projet

L'étude de viabilité doit permettre à la SHQ de s'assurer que le loyer économique moyen en vigueur après la réalisation du projet ne doit être ni supérieur à 95 % ni inférieur à 75 % du loyer médian du marché reconnu par la SHQ. Cette norme ne s'applique cependant pas aux logements d'urgence du volet III et aux unités résidentielles du volet III admissibles au « Programme d'amélioration des maisons d'hébergement » (PAMH) (voir section 6).

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

Le loyer médian du marché est la valeur utilisée pour le calcul des PRBI (plafonds de revenu pour les besoins impérieux), c'est-à-dire le revenu sous lequel un ménage peut être admissible à un HLM. Pour une agglomération de recensement donnée, le loyer médian est établi à partir des loyers payés par les ménages qui occupent un logement sur le marché locatif. Les loyers médians du marché varient selon les régions et la typologie des logements. Ces loyers sont présentés à l'annexe 4.

La SHQ peut réviser certains de ces loyers médians advenant une **démonstration évidente et documentée** (rapport d'évaluateur agréé, étude de marché, etc.) qu'ils ne correspondent pas à ceux observés dans la réalité.

5.11 Viabilité des services

Lorsque les services font partie intégrante d'un projet, l'organisme doit s'assurer de leur viabilité à long terme.

Les frais de service chargés aux locataires doivent respecter leur capacité de payer et permettre de rencontrer leurs autres dépenses usuelles.

L'obtention des budgets supplémentaires requis pour offrir des services est de la responsabilité de l'organisme. Les subventions prévues au programme ne peuvent donc être utilisées pour couvrir les frais de service.

5.12 Groupes de soutien technique

L'élaboration, la réalisation et l'exploitation d'un projet de logements coopératifs ou à but non lucratif impliquent plusieurs démarches dont certaines sont complexes et exigent une expertise appropriée. Ainsi, un organisme admissible doit s'assurer des services d'un groupe de soutien technique reconnu par la SHQ sauf si celui-ci peut démontrer, à la satisfaction de la SHQ, sa capacité de développer lui-même son projet. La liste des groupes est présentée à l'annexe 1.

Le groupe de soutien technique peut également dispenser la formation nécessaire aux membres des coopératives d'habitation, des organisme à but non lucratif d'habitation et, au besoin, à des offices d'habitation afin d'assurer adéquatement leur prise en charge une fois le projet réalisé (accompagnement).

Parmi les honoraires professionnels intégrés au coût total de réalisation d'un projet, les honoraires des groupes de soutien technique reconnus par la SHQ peuvent être acceptés. Cette rémunération est détaillée à la section 9 ainsi qu'à l'annexe 2 du présent guide.