
Annexe 21

DOCUMENT EXPLICATIF

POUR LES PRÊTEURS AGRÉÉS

Amortissement de 25 ans

Le 12 novembre 2015

AVANT-PROPOS

Le présent document est destiné aux prêteurs agréés qui ont conclu une entente avec la Société d'habitation du Québec (SHQ) pour le financement de projets d'habitation de type social et communautaire réalisés en vertu des programmes AccèsLogis Québec (ACL) et Logement abordable Québec (volet social et communautaire) (LAQ).

Il fournit aux représentants des prêteurs agréés des informations générales sur ces deux programmes et précise le rôle du prêteur agréé dans le financement des projets. Par conséquent, il ne se substitue d'aucune façon à l'entente intervenue avec la SHQ.

La SHQ vous invite donc à en prendre connaissance et à communiquer avec elle pour tout renseignement additionnel.

TABLE DES MATIÈRES

1.	PRINCIPAUX INTERVENANTS	7.
1.1	Société d'habitation du Québec.....	7
1.2	Groupe de ressources techniques.....	7
2.	DESCRIPTION DU PROGRAMME ACCÈSLOGIS QUÉBEC	8.
2.1	L'aide financière prévue par le programme.....	9
3.	DESCRIPTION DU PROGRAMME LOGEMENT ABORDABLE QUÉBEC (VOLET « SOCIAL ET COMMUNAUTAIRE) 	10.
3.1	L'aide financière prévue par le programme.....	10
4.	RÉALISATION D'UN PROJET	11.
4.1	Garantie de prêts accordée par la SHQ.....	11.
4.2	Rôle des municipalités dans le programme.....	11.
4.3	Dépenses admissibles avant l'engagement conditionnel (avance sur prêt de démarrage).....	12.
4.4	Engagement conditionnel.....	12.
4.5	Engagement définitif.....	12.
4.6	Financement à long terme.....	13.
4.6	Exemple de calcul du financement d'un projet.....	13.
5.	SUIVI DES PROJETS À L'EXPLOITATION	14.
5.1	Convention d'exploitation.....	14.
6.	LE PRÊTEUR AGRÉÉ	15.
6.1	Responsabilités générales du prêteur agréé.....	15.
6.2	Étapes de réalisation d'un projet, financement et rôle du prêteur agréé.....	16.
7.	LE NOTAIRE INSTRUMENTANT	22.
7.1	Étapes de réalisation d'un projet et rôle du notaire instrumentant.....	22.
8.	POUR NOUS JOINDRE	24.

1. PRINCIPAUX INTERVENANTS

1.1 Société d'habitation du Québec

Constituée en 1967, la SHQ est l'organisme responsable de l'élaboration et de la mise en œuvre des politiques et des programmes d'habitation québécois. Elle agit aussi à titre de conseiller principal du gouvernement du Québec dans ce domaine.

Interventions de la SHQ

Afin de réaliser les divers aspects de son mandat, la SHQ intervient dans plusieurs secteurs de l'habitation en fournissant différents produits et services à ses clientèles. Ainsi, en plus de jouer un rôle central dans les domaines de l'aide au logement social, de l'amélioration de l'habitat et de l'intervention en habitation au Nunavik, elle effectue des recherches et apporte un appui à l'industrie québécoise de l'habitation.

Administration des programmes AccèsLogis Québec et Logement abordable Québec- volet « social et communautaire »

Le gouvernement du Québec a mandaté la SHQ pour la mise en œuvre des programmes AccèsLogis Québec (ACL) et Logement abordable Québec – volet « social et communautaire » (LAQ). Cela inclut la planification, le contrôle budgétaire et la reddition de comptes, le respect des normes, la supervision des municipalités mandataires, les engagements des projets et le suivi de réalisation.

1.2 Groupe de ressources techniques

L'élaboration, la réalisation et l'exploitation d'un projet de logements sociaux ou communautaires impliquent plusieurs démarches. Certaines sont complexes et exigent une expertise appropriée. Ainsi, un organisme admissible au programme qui n'a pas l'expertise appropriée peut recourir aux services [d'un groupe de ressources techniques \(GRT\)](#) pour la présentation et la réalisation d'un projet.

Ce GRT doit également former les membres de l'organisme admissible afin d'assurer adéquatement la prise en charge du projet une fois que celui-ci est réalisé.

2. DESCRIPTION DU PROGRAMME ACCÈSLOGIS QUÉBEC

ACL est un programme d'aide qui favorise le regroupement des ressources publiques, communautaires et privées afin de réaliser des logements sociaux et communautaires. Les logements ainsi créés sont destinés à des ménages à revenu faible ou modeste.

Le programme s'adresse à des coopératives d'habitation, des organismes et sociétés acheteuses à but non lucratif, ainsi qu'à des offices d'habitation.

Le programme vise la réalisation des logements de bonne qualité et dont les loyers seront, inférieurs aux loyers du marché où se situe le projet.

L'aide financière versée à l'organisme par la SHQ permet de défrayer une partie des coûts de réalisation d'un projet (acquisition de l'immeuble, travaux admissibles et frais connexes). Cette aide est versée en cours de réalisation du projet et le programme ne prévoit aucune autre aide financière pour couvrir un éventuel déficit d'exploitation du projet susceptible de survenir au fil des ans.

Le programme ACL Québec combine également les bénéfices du Programme de Supplément au loyer. Ce programme consiste en une aide financière destinée aux ménages économiquement faibles qui, sans cette aide, devraient consacrer plus de 25 % de leur revenu pour payer leurs loyers. Il est à noter que le prêteur agréé ne joue aucun rôle dans l'application de ce programme.

Le programme AccèsLogis Québec comporte [trois volets](#) :

Volet I (Familles, personnes seules, aînés autonomes)

Les projets de ce volet visent la création de logements permanents pour des familles, des personnes seules ou des personnes âgées autonomes.

Volet II (aînés en légère perte d'autonomie)

Dans ce volet, il s'agit de logements permanents avec services pour des aînés de plus de 75 ans ou des aînés ayant une perte légère d'autonomie.

Volet III (Personnes ayant des besoins particuliers d'habitation)

Les projets de ce volet visent la réalisation de logements temporaires ou permanents avec services pour des clientèles éprouvant des besoins particuliers d'habitation (par exemple, déficients intellectuels légers, handicapés physiques, personnes victimes de violence, personnes à risque ou en situation d'itinérance, familles monoparentales avec besoins particuliers, etc.).

2.1 L'aide financière prévue par le programme

L'aide financière versée par la SHQ en vertu du programme ACL est de deux types : des subventions (l'une à la réalisation et l'autre sous forme de supplément au loyer pour une certaine proportion des unités du projet) et une garantie de prêts pour une période de 25 ans pouvant aller jusqu'à 35 ans. À cette aide gouvernementale s'ajoute également une contribution du milieu.

Subvention à la réalisation de la SHQ

L'aide financière accordée par la SHQ est offerte sous forme d'un emprunt à remboursement conditionnel garanti par la SHQ. Dans la mesure où l'organisme respecte les conditions de la convention d'exploitation signée avec la SHQ, l'emprunt devient progressivement une subvention puisqu'il est remboursé par la SHQ.

Cette subvention à la réalisation est financée sur une période de 15 ans par un emprunt hypothécaire à un taux convenu dans l'entente liant la SHQ et le prêteur agréé.

L'aide financière accordée à l'organisme admissible lui permettra notamment de procéder à l'acquisition d'un immeuble et, le cas échéant, à l'exécution des travaux qui concernent sa partie résidentielle. Les coûts de réalisation admissibles dans le calcul de la subvention ne peuvent dépasser un montant maximal qui varie selon le territoire, le volet du programme et la typologie des logements. Une contribution minimale du milieu de 15 % est requise pour tous les types de projets.

Pour les **volets I et II**, la subvention de la SHQ correspond à **50 %** du coût de réalisation admissible jusqu'au coût maximal reconnu par la SHQ.

Dans le **volet III**, les logements permanents et de transition bénéficient d'une subvention équivalant à **50 %** des coûts admissibles, alors que les chambres qui servent de logements d'urgence bénéficient d'une subvention équivalant à **66 %** des coûts admissibles. De plus, pour les unités admissibles au Programme d'amélioration des maisons d'hébergement pour femmes et jeunes victimes de violence, la subvention peut évaluer **100 %** des coûts admissibles.

L'aide financière de la SHQ est versée à l'organisme par le prêteur agréé lors de la réalisation du projet. Le montant ainsi versé par le prêteur est remboursé par la SHQ, sur une période de 15 ans, par un prêt hypothécaire à un taux convenu dans l'entente liant la SHQ et le prêteur agréé.

3. DESCRIPTION DU PROGRAMME LOGEMENT ABORDABLE QUÉBEC (VOLET SOCIAL ET COMMUNAUTAIRE)

Le volet social et communautaire du LAQ s'applique principalement dans les municipalités où le taux d'inoccupation est inférieur à 3 %. Il s'adresse aux coopératives d'habitation, aux organismes et aux sociétés acheteuses à but non lucratif ainsi qu'aux offices d'habitation.

Ce volet du programme vise la construction de logements neufs, la transformation ou le recyclage d'immeubles n'ayant pas actuellement de vocation résidentielle ainsi que la rénovation de logements fortement détériorés. Les logements réalisés seront destinés à des ménages à revenu faible ou modeste et à des aînés en perte légère d'autonomie.

3.1 L'aide financière prévue par le programme

L'aide financière accordée prend deux formes :

- Une subvention à la réalisation correspondant à un pourcentage des coûts admissibles reconnus par la SHQ, selon la nature du projet ou son emplacement et la typologie des logements (subvention maximale équivalant à 60 % des coûts admissibles à laquelle s'ajoute une contribution minimale du milieu de 15 %);
- Un financement garanti à 100 % par la SHQ octroyé à l'organisme par un prêteur agréé. Ce financement est d'une période de 25 ans mais peut atteindre 35 ans sous certaines conditions.

4. RÉALISATION D'UN PROJET

4.1 Garantie de prêts accordée par la SHQ

Tous les prêts consentis en vertu de ces programmes sont entièrement garantis par la SHQ s'ils ont été autorisés par celle-ci ou par son mandataire. Ces prêts sont :

- L'avance sur prêt de démarrage (analyse préliminaire);
- Le prêt de démarrage en début de projet (engagement conditionnel);
- Le prêt hypothécaire de 1^{er} rang octroyé en vertu du financement intérimaire et du financement à long terme, pour une période de 25 ans pouvant aller jusqu'à 35 ans, s'il y a refinancement après 10 ans (engagement définitif);
- La marge de crédit en fin de projet, à la date d'ajustement des intérêts (DAI), si l'organisme a besoin d'une réserve pour payer, entre autres, la TPS et la TVQ.

Les prêts consentis à l'organisme et autorisés par la SHQ demeurent valides même si l'organisme ne respecte pas les conditions du programme prévues dans la convention d'exploitation signée avec la SHQ ou si l'organisme a fait une fausse déclaration.

La SHQ peut constituer un « comité aviseur » interne qui prendra les mesures requises afin d'assurer la rigueur nécessaire à la mise en application de la garantie de prêts accordés en vertu des programmes. Ce comité est formé dans le but de minimiser les pertes possibles reliées à des projets en difficulté.

À cette fin, il devra notamment s'assurer de la mise en place de mesures appropriées pour le suivi des projets en exploitation ainsi que de toute autre mesure qu'il jugera appropriée. Il aura également la responsabilité de prendre les mesures nécessaires pour les projets en difficultés, ce qui inclut l'engagement de gestionnaires temporaires, l'approbation des reprises hypothécaires et la disposition des immeubles repris.

4.2 Rôle des municipalités dans les programmes

En plus d'être invitées à soutenir des projets par une contribution financière ou sous une autre forme, les municipalités peuvent jouer un rôle prépondérant dans l'administration des programmes *AccèsLogis Québec et Logement abordable Québec volet « social et communautaire »*. En vertu des pouvoirs qui lui sont conférés, la SHQ peut ainsi confier certaines responsabilités à des municipalités dites mandataires pour des projets situés sur leur territoire.

4.2.1 Municipalité mandataire

Une municipalité mandataire est responsable de l'administration des programmes sur son territoire. Elle doit :

- Répondre aux demandes d'information ;
- Examiner l'admissibilité des projets ;
- Autoriser l'avance sur prêt de démarrage;
- Émettre l'engagement conditionnel des projets ;
- Autoriser les prêts de démarrage ;
- Vérifier la qualité des plans et devis et le respect du code en vigueur ;
- Préparer la convention d'exploitation ;
- Vérifier l'état d'avancement des travaux de construction et obtenir un certificat d'achèvement substantiel de l'ouvrage ;
- Etc.

Une municipalité intéressée à être mandataire doit conclure une entente avec la SHQ. Les villes de Montréal, Québec et Gatineau ont conclu une telle entente.

4.3 Dépenses admissibles avant l'engagement conditionnel (avance sur prêt de démarrage)

Des versements, d'une valeur maximale de 15 000 \$¹, peuvent être déboursés lors de l'analyse effectuée par la SHQ ou la municipalité mandataire en vue de l'engagement conditionnel. Les frais couverts par cette avance sont décrits à la section 6.2.1.

4.4 Engagement conditionnel

La SHQ ou la municipalité mandataire émettra un engagement conditionnel lorsqu'elle aura la conviction que, sous réserve de la poursuite du travail entrepris, l'organisme réussira à mener à terme un projet de qualité.

Rappelons que la réalisation des projets est supervisée par la SHQ ou par la municipalité mandataire, le cas échéant.

4.5 Engagement définitif

Après avoir rempli les conditions imposées lors de l'engagement conditionnel, l'organisme obtiendra un engagement définitif.

¹ Le maximum de l'avance sur le prêt de démarrage est porté à 20 000 \$ pour les régions éloignées de l'Abitibi-Témiscaminque, Côte-Nord, Nord-du-Québec et Gaspésie – Îles-de-la-Madeleine.

Cet engagement définitif apportera à l'organisme l'assurance de l'obtention des subventions et lui donnera le feu vert pour l'acquisition de l'immeuble et la réalisation des travaux, s'il y a lieu.

Les débours, en cours de réalisation des travaux, seront effectués à même le financement intérimaire accordé par le prêteur agréé.

4.6 Financement à long terme

Lorsque tous les travaux sont exécutés, le financement intérimaire prend fin et le prêt à long terme est établi par la consolidation de l'ensemble des dépenses effectuées en cours de réalisation du projet.

Le prêt global accordé lors du financement intérimaire du projet sera, pour le financement à long terme, modifié et scindé en deux à des fins administratives :

- Une portion du prêt correspondant à la partie non subventionnée du projet, d'un terme de 5 ans et remboursable par l'organisme sur une période de 25 ans;
- Une portion du prêt correspondant au montant de l'aide financière consentie par la SHQ sous forme de promesse de subvention, d'un terme de cinq ans et payable par la SHQ, pour et à l'acquit de l'organisme, sur une période de 15 ans.

4.7 Exemple de calcul du financement d'un projet (Programme AccèsLogis Québec)

Pour un coût total de réalisation admissible (acquisition de l'immeuble, coût des travaux admissibles, honoraires professionnels, frais d'arpentage, financement intérimaire, etc.) de 1 000 000 \$, le montant du prêt hypothécaire pourrait être le suivant :

Coût total de réalisation admissible (pour un projet de volet II) :	1 000 000 \$
Subventions à la réalisation :	
Subvention SHQ (50 % des coûts de réalisation admissibles) +	500 000 \$
Contribution du milieu + (au moins 15 % des coûts de réalisation admissibles)	<u>150 000 \$</u>
	650 000 \$
Prêt hypothécaire de 1^{er} rang garanti à 100% par la SHQ :	
Portion de l'emprunt non subventionnée, terme 5 ans, amortissement 25 ans, remboursable par l'organisme	350 000 \$
Portion de l'emprunt subventionnée SHQ, terme 5 ans, amortissement 15 ans, remboursable par la SHQ	<u>500 000 \$</u>
	850 000 \$

5. SUIVI DES PROJETS À L'EXPLOITATION

5.1 Convention d'exploitation

L'organisme doit signer avec la SHQ une convention d'exploitation dans laquelle on retrouve un ensemble de conditions à respecter pendant la durée du prêt hypothécaire.

Afin d'assurer une saine gestion par l'organisme, la convention prévoit la production de différents rapports. Ces rapports concernent autant la gestion financière (constitution de réserves, niveau de dépenses, perception des revenus, etc.) que la participation des locataires (structure de participation, formation, etc.) ou la qualité du bâtiment (entretien, travaux à venir, etc.).

Dans le cas où l'organisme fait défaut de se conformer à l'une ou plusieurs des conditions prévues à la convention, il devra rembourser à la SHQ, suivant les modalités fixées par celle-ci, l'aide financière non gagnée à la date du défaut.

6. LE PRÊTEUR AGRÉÉ

6.1 Responsabilités générales du prêteur agréé

Le prêteur agréé, par l'entente qu'il a signée avec la SHQ, s'engage notamment à :

- Consentir à verser à un organisme retenu par la SHQ le financement nécessaire pour le projet. Cela inclut le financement intérimaire requis pour la réalisation complète du projet sous forme de débours progressifs autorisés préalablement par la SHQ ou son mandataire. Ces débours sont faits par le prêteur selon les instructions accompagnant l'autorisation de la SHQ ou de la municipalité mandataire;
- Appliquer, pour les différents prêts prévus aux programmes, les taux d'intérêt convenus dans l'entente signée entre la SHQ et le prêteur agréé (*le taux pour le financement intérimaire n'est pas le même que celui pour le financement à long terme*);
- S'assurer que le propriétaire détient la promesse de subvention et aviser par écrit la SHQ de la date du débours total du prêt dans les 30 jours qui suivent;
- Refinancer, après 10 ans, la totalité (ou une partie, selon les instructions de la SHQ) du montant de la portion du prêt initialement consenti et correspondant à la partie non subventionnée du projet et remboursable par le propriétaire.

Ce refinancement sera réalisé uniquement si la SHQ établit que la viabilité financière du projet n'est pas compromise et il sera pour une nouvelle période de 25 ans.

Dans cette éventualité de refinancement, verser à la SHQ un montant équivalent à la portion de capital, exception faite des remboursements anticipés, que le propriétaire aura alors remboursée à cette date sur la portion du prêt correspondant à la partie non subventionnée du projet. Le montant refinancé sera établi par la SHQ et communiqué au prêteur agréé au moment approprié. Quant au versement, il sera fait en transmettant à la SHQ un chèque, tiré à l'ordre de cette dernière. Le prêteur agréé devra, afin d'éviter l'extinction de l'hypothèque de 1^{er} rang consentie en faveur de l'institution financière et garantie par la SHQ, publier un avis de renouvellement de cette hypothèque;

- Informer par écrit la SHQ de tout événement porté à sa connaissance qui serait susceptible de mettre en danger la viabilité du projet.

- Informer également la SHQ d'un refus de financer un organisme ainsi que les raisons motivant cette décision;
- S'assurer, en cas de défaut de l'organisme et avant de réclamer à la SHQ le remboursement des prêts, que le préavis à l'exercice de la prise en paiement ait été valablement signifié au propriétaire, publié au bureau de la publicité des droits pertinent et que le propriétaire n'a pas remédié à son défaut;
- Subroger la SHQ dans tous ses droits, titres et intérêts, y compris ceux dans une bonne et valable créance hypothécaire de 1^{er} rang, à la suite du remboursement par cette dernière du prêt (*incluant le total en capital, intérêts, frais et accessoires*) accordé au propriétaire;
- Agir avec prudence, diligence et dans le meilleur intérêt autant du prêteur que de la SHQ et éviter de se placer dans une situation de conflit entre son intérêt et celui de la SHQ;
- N'imposer au propriétaire aucuns frais d'administration pour l'ouverture et le traitement des prêts.

6.2 Étapes de réalisation d'un projet, financement et rôle du prêteur agréé

6.2.1 Dépenses admissibles avant l'engagement conditionnel (avance sur prêt de démarrage)

Des versements, d'une valeur totale de 15 000 \$, ou de 20 000 \$ dans le cas de projets réalisés en régions éloignées (se référer à la section 4.3), peuvent être déboursés lors de l'analyse effectuée par la SHQ ou la municipalité mandataire en vue de l'engagement conditionnel et ce, afin de couvrir les frais directs de préparation de dossier.

Après analyse, la SHQ avise le prêteur agréé ainsi que l'organisme qu'elle autorise l'émission de l'avance. Rappelons que ce montant fait partie du prêt de démarrage. Pour obtenir un débours sur cette avance, l'organisme devra présenter une demande de débours accompagnée des pièces justificatives appropriées comme tout autre débours.

6.2.2 Prêt de démarrage à l'engagement conditionnel

La SHQ ou la municipalité mandataire émet une lettre d'engagement conditionnel lorsqu'elle a la conviction que, sous réserve de la poursuite du travail entrepris, l'organisme réussira à mener à terme un projet de qualité.

Par cette lettre, la SHQ s'engage, sous réserve du respect de certaines conditions, à accorder à l'organisme requérant une aide financière sous forme de promesse de subvention. Ces conditions à respecter concernent des informations ou des documents additionnels à fournir et qui permettront à la SHQ ou à la municipalité mandataire de vérifier notamment la viabilité du projet.

L'engagement conditionnel rend ainsi l'organisme admissible auprès d'un prêteur agréé à un prêt de démarrage. Ce prêt, lui permet d'assumer, jusqu'à la signature de l'acte de prêt hypothécaire de 1^{er} rang, certaines dépenses telles que les honoraires d'un organisme de soutien au développement, de l'architecte, de l'ingénieur, de l'évaluateur, du notaire et des firmes spécialisées en tests de sol liés à l'élaboration du projet. Ces dépenses devront être préalablement autorisées par la SHQ ou la municipalité mandataire.

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

En complément au prêt de démarrage, les frais suivants peuvent être versés à l'engagement conditionnel si la viabilité financière du projet est démontrée et si l'analyse effectuée en vue de l'engagement conditionnel est complétée par la SHQ ou la municipalité mandataire en regard de cette acquisition :

- Les coûts de terrain n'excédant pas la valeur marchande reconnue et les frais afférents ;
- Les frais de dépôt pour l'offre d'achat, ne pouvant dépasser 25 % du coût d'acquisition de l'immeuble.

Le prêteur agréé ouvre un prêt au nom de l'organisme dont le taux d'intérêt applicable correspondra au taux convenu dans l'entente liant la SHQ et le prêteur agréé. Ce prêt de démarrage peut faire l'objet d'au plus trois versements autorisés par un chargé de projets de la SHQ ou de la municipalité mandataire. Il sera remboursé par le premier débours fait lors de l'engagement définitif.

Le prêt de démarrage est garanti par la SHQ. Ainsi, dans l'éventualité où le projet n'atteint pas l'étape de l'engagement définitif, toutes les sommes (capital et intérêts) préalablement autorisées seront remboursées par la SHQ.

6.2.3 Financement intérimaire à l'engagement définitif

Après avoir reçu les informations requises quant à la viabilité du projet (plans et devis définitifs, soumission de l'entrepreneur, contribution du milieu, financement par un prêteur agréé, etc.), la SHQ émet une lettre d'engagement définitif à l'organisme. Toutefois, si le projet est situé sur le territoire d'une municipalité mandataire, celle-ci émettra, sur recommandation de la SHQ, l'émission de l'engagement définitif. Une copie de cette lettre est par la suite transmise au prêteur agréé.

L'engagement définitif confirme l'octroi de l'aide financière sous la forme de promesse de subvention à l'organisme. Puisque toutes les conditions assurant la réalisation et la viabilité du projet ont été réunies, il ne lui reste plus qu'à se porter acquéreur de l'immeuble convoité et à entreprendre les travaux.

Cet engagement précise le montant de l'aide financière totale consentie par la SHQ et le montant du financement intérimaire à prévoir en tenant compte de la contribution fournie par le milieu. Il pourrait également être accompagné d'une autorisation de la SHQ pour effectuer un versement pour l'acquisition de l'immeuble convoité par l'organisme.

En ce qui concerne le financement intérimaire, on retrouvera donc un prêt global garanti par une seule hypothèque de 1^{er} rang qui englobe à la fois le montant du prêt de démarrage, le montant de l'aide financière consentie par la SHQ et le montant non subventionné du projet remboursable par le propriétaire. Le taux d'intérêt applicable à ce prêt global correspondra au taux convenu dans l'entente liant la SHQ et le prêteur agréé .

Le prêteur ne peut effectuer de débours qu'avec l'accord écrit de la SHQ ou de la municipalité mandataire.

6.2.4 Débours progressifs en cours de réalisation des travaux

Les débours en cours de réalisation des travaux sont effectués à même le prêt global accordé par le prêteur en vertu du financement intérimaire. Tel que mentionné, le financement intérimaire inclut le montant faisant l'objet d'une promesse de subvention de la part de la SHQ. Les intérêts sur ce montant seront intégrés dans le prêt à long terme accordé à l'organisme à la fin de la réalisation du projet.

Les demandes de débours sont transmises directement par l'organisme à la SHQ ou à la municipalité mandataire. La SHQ ou son mandataire fait parvenir au prêteur agréé, après analyse et vérification, une autorisation de débours précisant le montant et les instructions reliées à son paiement. Dans le calcul du montant autorisé, les retenues appropriées ont été comptabilisées. Le prêteur n'a donc pas à les faire sur les paiements.

La SHQ exige du notaire instrumentant la preuve que l'immeuble n'est pas grevé d'une hypothèque légale pouvant affecter les garanties hypothécaires. Cette preuve doit être fournie avant chaque débours. Le versement ne pourra être fait que sur recommandation écrite du notaire instrumentant.

La SHQ exige également de l'organisme que toutes les contributions du milieu reçues en argent ainsi que les remboursements de TPS et TVQ soient déposés au compte de l'hypothèque de 1^{er} rang en vertu du financement intérimaire afin de couvrir les premiers débours autorisés en cours de réalisation du projet.

6.2.5 Financement à long terme à la date d'ajustement des intérêts (DAI)

La SHQ ou la municipalité mandataire informe le prêteur agréé que le financement intérimaire est terminé et que le prêt à long terme doit être établi par la consolidation de l'ensemble des dépenses effectuées en cours de réalisation du projet.

Cet événement a généralement lieu lorsque tous les travaux sont exécutés. Il est toutefois possible qu'une partie du montant du financement soit versée dans une « réserve hypothécaire » pour des dépenses à venir plus tard, tels des travaux saisonniers. Les instructions de la SHQ pour le débours de cette réserve hypothécaire suivront au moment opportun. Cette « réserve hypothécaire » doit par ailleurs produire des intérêts selon la politique en vigueur chez le prêteur agréé. Le prêteur agréé devra s'assurer que les sommes disponibles pour la réserve hypothécaire soient déposés dans un compte distinct. Il pourrait s'agir d'un compte d'épargne lié au compte d'opération.

La consolidation a toujours lieu le premier jour d'un mois. Les intérêts courus pendant le financement intérimaire sont alors calculés jusqu'à ce jour, date d'ajustement des intérêts (DAI). Toutefois, si la DAI coïncide avec un jour férié ou une fin de semaine, le taux applicable sera celui en vigueur le premier jour ouvrable suivant. Quant au premier versement, il est dû le premier jour du mois suivant la DAI.

Le prêt global accordé en vertu du financement intérimaire du projet sera, pour le financement à long terme, modifié et scindé en deux à des fins administratives soit :

- une première portion du prêt correspondra à la partie non subventionnée du projet, d'un terme de cinq (5) ans et remboursable par l'organisme sur une période de 35 ans. Le taux applicable sera celui convenu dans l'entente signée entre le prêteur agréé et la SHQ;²
- une seconde portion du prêt correspondra au montant de l'aide financière consentie par la SHQ. Cette portion porte intérêt au taux de la première portion et est remboursable par la SHQ en tout temps, en tout ou en partie, sans pénalité³.

Le prêteur agréé avise la SHQ, dans les 30 jours qui suivent la date du début du prêt, des modalités de ce dernier.

C'est par le biais d'une convention de modification, sous seing privé, du prêt hypothécaire de 1^{er} rang convenu entre le prêteur et l'emprunteur, que le prêt global prévu au financement intérimaire sera scindé en deux (2) portions lors du financement à long terme.

² En cours de révision

³ En cours de révision

6.2.6 Administration du prêt

La SHQ fait parvenir mensuellement au prêteur agréé le versement hypothécaire qu'elle doit sur le prêt accordé à l'organisme. Ce versement est dû le premier jour du mois qui suit la DAI. Il est réalisé selon le mode convenu avec le prêteur.

Le prêteur agréé doit aviser la SHQ dès qu'un organisme a un retard de soixante jours dans ses versements ou s'il ne respecte pas les autres termes du prêt. La SHQ et le prêteur agréé pourront convenir de différents moyens pour redresser une situation problématique afin d'éviter la reprise de l'immeuble. Dans toute situation ambiguë, le prêteur agréé peut se référer à la SHQ.

Le prêteur agréé doit transmettre à la SHQ, dans les soixante jours qui suivent l'expiration du délai de préavis à l'exercice de la prise en paiement, un avis confirmant le défaut de l'organisme accompagné, selon le cas, des documents suivants:

- Une copie du préavis transmis à l'organisme le sommant de remédier au ou aux défauts, accompagnée de la preuve de signification et de la publication de ce préavis au bureau de la publicité des droits;
- Une preuve établissant que l'organisme a fait une cession de ses biens en vertu de la Loi sur la faillite et l'insolvabilité ou qu'une ordonnance de séquestre a été rendue contre ce dernier en vertu de cette loi.

Sur réception de ces documents, la SHQ rembourse au prêteur agréé les montants dus.

Pour chacun des prêts garantis, le prêteur agréé doit fournir à la SHQ, à une date déterminée par celle-ci, les données relatives au solde dû en capital ou les avances consenties pour les projets en financement intérimaire. Ces informations sont nécessaires à la SHQ pour la préparation de ses états financiers.

7. LE NOTAIRE INSTRUMENTANT

7.1 ÉTAPES DE RÉALISATION D'UN PROJET ET RÔLE DU NOTAIRE INSTRUMENTANT

Le notaire interviendra aux étapes suivantes du projet :

- **Lors de l'engagement conditionnel**

Sur instructions de l'organisme, le notaire devra effectuer un examen des titres de propriété en vue de l'obtention d'une garantie hypothécaire exigée par la SHQ. Les instructions concernant cette activité sont décrites à l'une des annexes, jointe à la lettre d'engagement conditionnel qui est transmise à l'organisme par la SHQ ou la municipalité mandataire.

À cette étape, la SHQ ou la municipalité mandataire confirmera également à l'organisme son accord au versement d'un prêt de démarrage pour défrayer certaines dépenses et, par la suite, autorisera le prêteur agréé à effectuer des débours dans le cadre de ce prêt de démarrage. Le notaire instrumentant n'interviendra pas à cette étape du projet, mais recevra une copie de ces avis écrits.

- **Lors de l'engagement définitif**

Sur instructions de l'organisme, le notaire sera en mesure de préparer l'acte d'acquisition de l'immeuble et de procéder à sa publication.

Sur instructions de l'organisme, le notaire préparera également l'acte de prêt hypothécaire de 1^{er} rang pour le financement intérimaire et procédera à sa publication. À cette étape, le notaire devra s'assurer que l'immeuble n'est grevé d'aucune charge pouvant remettre en cause les garanties hypothécaires prises dans le cadre du programme.

- **Lors des débours progressifs**

En cours de travaux, la SHQ ou la municipalité mandataire transmettra des autorisations de versement au prêteur agréé. Ces autorisations préciseront le montant du débours à être versé à l'organisme et les instructions liées au paiement. Le notaire instrumentant recevra une copie de cette autorisation.

Sur instructions du prêteur agréé, le notaire devra s'assurer avant chaque débours que l'immeuble n'est grevé d'aucune charge pouvant remettre en cause les garanties hypothécaires prises dans le cadre du programme. Celui-ci n'effectuera le débours qu'après la recommandation écrite du notaire instrumentant.

- **Entre le début des travaux et le financement à long terme (DAI)**

Sur instruction du chargé de projets de la SHQ et ce, postérieurement à la signature et à la publication de l'acte de prêt hypothécaire de 1^{er} rang pour le financement intérimaire et postérieurement à la signature de la convention d'exploitation entre la SHQ et l'organisme, le notaire instrumentant recevra le mandat de préparer, de procéder à la signature et de publier la garantie hypothécaire exigée par la SHQ.

- **Lors du financement à long terme (DAI)**

À la DAI, pour le financement à long terme, le prêt global garanti par une hypothèque de 1^{er} rang dans le cadre du financement intérimaire sera scindé en deux (2) portions de prêt pour fins d'administration. C'est par le biais d'une convention de modification, sous seing privé, du prêt hypothécaire convenu entre le prêteur et l'emprunteur, que cette modification sera effectuée. Le notaire instrumentant n'interviendra pas à cette étape du projet.

8. POUR NOUS JOINDRE

Afin d'obtenir tout renseignement concernant le programme ou un projet en particulier, le représentant du prêteur agréé devra communiquer avec la personne responsable du suivi du dossier à la SHQ ou à la municipalité mandataire. Les coordonnées de cette personne apparaissent sur la lettre d'engagement conditionnel, sur la lettre d'engagement définitif ou sur l'autorisation du prêt de démarrage.

On peut s'adresser à la Direction de l'habitation communautaire de la SHQ à l'adresse et numéros suivants :

Société d'habitation du Québec
Direction de l'habitation communautaire
1054, rue Louis-Alexandre-Taschereau
Aile Saint-Amable, 4^e étage
Québec (Québec) GIR 5E7
Téléphone: À Québec : (418) 643-4035 poste 2005
Ailleurs au Québec : 1 800 463-4315 (sans frais)
Télécopieur: (418) 644-5929
Courriel : acceslogis@shq.gouv.qc.ca
Site Internet : www.shq.gouv.qc.ca

Les coordonnées des villes mandataires sont les suivantes :

Ville de Montréal

Service du développement et des opérations
Direction de l'habitation
303, rue Notre-Dame Est, 4^e étage
Montréal (Québec) H2Y 3Y8
Téléphone: (514) 872-0550

Ville de Québec

Service du développement économique
295, boulevard Charest Est
Québec (Québec) G1K 3G8
Téléphone : (418) 641-6412, poste 3175

Ville de Gatineau

Service de l'urbanisme et du développement durable
Division de l'habitation et du développement urbain
25, rue Laurier
Gatineau (Québec) J8X 3Y9
Téléphone : (819) 243-2345, poste 7389