

Guide d'élaboration et de réalisation des projets

Programme AccèsLogis Québec

Chapitre 7

Aide financière disponible

Table des matières

7.	Aide financière disponible	3
7.1	Subvention à la réalisation	3
7.2	Subventions additionnelles	4
7.2.1	Régions éloignées ou municipalités dont la population est inférieure à 2 500 habitants	4
7.2.2	Aide temporaire à l'occupation du territoire (pour les projets ayant atteint l'engagement définitif et dont l'octroi de mesures temporaires a été autorisé.).....	4
7.2.3	Aide supplémentaire pour les projets du volet I	4
7.2.4	Aide supplémentaire pour les bas loyers	5
7.2.5	Subvention pour l'adaptabilité du logement (SUAL)	6
7.2.6	Subvention pour adaptation de domicile (SAD)	6
7.2.7	Subvention additionnelle pour les projets de démonstration	7
7.2.8	Subvention pour les projets novateurs	7
7.2.9	Subvention additionnelle liée au Plan d'action gouvernemental pour l'inclusion économique et la participation sociale 2017—2023	8
7.2.10	Subvention additionnelle pour les projets de transformation-recyclage de bâtiments du patrimoine religieux.....	8
7.2.11	Inclusion de produits d'aluminium novateurs dans la réalisation de projets ACL	9
7.2.12	Participation au programme Rénovation Québec (PRQ).....	9
7.3	Coût maximal de réalisation admissible (CMA) aux fins de subvention, par unité résidentielle	11
7.4	Programme de supplément au loyer (PSL).....	12
7.5	Garanties de prêts accordées par la Société.....	13
7.6	Niveau de la subvention et loyer après la réalisation du projet.....	14
7.7	Contribution du milieu	14
7.7.1	Parts privilégiées	16
7.7.2	Calcul du cumul de l'aide gouvernementale	17
7.8	Aide au logement offerte à certaines clientèles par le gouvernement du Québec.....	20

7. Aide financière disponible

L'aide financière accordée dans le cadre du programme AccèsLogis Québec (ACL) prend différentes formes :

- une subvention à la réalisation (voir section [7.1](#));
- des subventions additionnelles, à certaines conditions (voir section [7.2](#));
- des subventions en vertu du Programme de supplément au loyer (PSL) (voir section [7.4](#));
- des garanties de prêts accordées par la Société (voir section [7.5](#)).

Pour être admissible, un projet doit obtenir une aide provenant du milieu (voir section [7.7](#)). Cette contribution du milieu peut provenir de la municipalité, d'un organisme de charité, d'une entreprise privée, d'une collecte de fonds organisée auprès des citoyens, etc. Elle peut aussi prendre une forme autre que financière (don de terrain, crédit de taxes, etc.).

7.1 Subvention à la réalisation

La subvention à la réalisation 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, d'exécuter des travaux qui concernent sa partie résidentielle.

Cette aide financière est offerte sous forme d'un prêt à taux préférentiel à remboursement conditionnel garanti par la Société contracté auprès du prêteur agréé reconnu par elle. Dans la mesure où l'organisme respecte les conditions de la convention d'exploitation qu'il signe avec la Société, le prêt devient progressivement une subvention.

Un projet mixte (englobant plusieurs volets) sera admissible, pourvu qu'il y ait compatibilité entre les clientèles visées par ce projet. Le taux de subvention applicable sera calculé en fonction de la typologie de chacune des unités des volets correspondant à la situation.

Bien que le programme ACL n'impose pas de plafond au coût total de réalisation d'un projet, des coûts maximaux de réalisation admissibles ([CMA](#)) ont été approuvés par le Conseil du trésor aux fins du calcul de la subvention : ils varient selon le territoire, le type d'intervention, le volet et la typologie retenue (voir section [7.3](#)).

Pour les **volets I et II**, la subvention de la Société correspond à 50 % des coûts admissibles aux fins de subvention.

Pour le **volet III**, les logements permanents et de transition sont admissibles à une subvention équivalant à **50 %** des coûts admissibles aux fins de subvention, et les chambres qui servent de logements d'urgence, à une subvention équivalant à **66 %** de ces coûts. De plus, pour les unités du volet III admissibles au Programme d'amélioration des maisons d'hébergement (PAMH), soit des unités destinées à des femmes ou à des jeunes victimes de violence familiale, la subvention peut évaluer **100 %** des coûts admissibles aux fins de subvention (voir section [7.3](#)).

7.2 Subventions additionnelles

Pour tenir compte de l'évolution des coûts de la construction, la subvention de base accordée en vertu du programme ACL peut être bonifiée, à certaines conditions, par des subventions additionnelles. Ces subventions additionnelles sont reconnues en totalité ou en partie selon la viabilité du projet.

7.2.1 Régions éloignées ou municipalités dont la population est inférieure à 2 500 habitants

Pour les projets de construction neuve, de transformation-recyclage et d'achat-rénovation majeur réalisés sur le territoire du Plan Nord ou de la communauté maritime des Îles-de-la-Madeleine, et dont le coût de réalisation par unité résidentielle excède le coût maximal de réalisation admissible, les subventions pourront être majorées d'un montant pouvant atteindre **8 000 \$** par unité résidentielle. Toutefois, ces aides ne peuvent être cumulées. 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, mais dans ces cas, jusqu'à concurrence d'un montant forfaitaire de **4 000 \$** par unité résidentielle.

7.2.2 Aide temporaire à l'occupation du territoire (pour les projets ayant atteint l'engagement définitif et dont l'octroi de mesures temporaires a été autorisé.)

Si, pour viabiliser un projet réalisé sur le territoire du Plan Nord ou de la communauté maritime des Îles-de-la-Madeleine, la contribution requise du milieu après la subvention additionnelle prévue à la section 7.2.1 dépasse l'équivalent de 20 % du coût admissible aux fins de subvention, une aide à l'occupation du territoire (AOT) pourra être octroyée par la Société (sous réserve des disponibilités budgétaires).

Cette AOT est égale à un taux d'aide de 50 % appliqué aux montants qui, au-delà de 15 % de la 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, ainsi que pour un projet dans la MRC de Caniapiscau ou la MRC de Minganie.

La contribution du milieu au-delà du 15 % devra être sous une forme permettant de réduire directement le coût de réalisation. Par ailleurs, la Société s'assurera, à la date d'ajustement des intérêts (DAI), que les sommes budgétées non dépensées seront soustraites de l'aide additionnelle prévue en vertu de cette section au projet à l'étape de l'engagement définitif (ED). À la DAI, l'AOT sera donc accordée pour autant que le ratio entre le loyer économique du projet et le loyer médian du marché soit inférieur ou égal à 95 %.

7.2.3 Aide supplémentaire pour les projets du volet I

Pour les projets du volet I dont le coût de réalisation par unité résidentielle excède le [CMA](#), les subventions pourront, 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 doit équivaloir à au moins 20 % des CMA reconnus par la Société. Les unités allouées à la Ville de Montréal sont exclues de la présente majoration. Cette majoration s'applique tant que les sommes prévues à cet effet sont disponibles.

7.2.4 Aide supplémentaire pour les bas loyers

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

Typologie	Loyer minimum considéré (LM)	Majoration	
		Niveau 1 LMM <= LM	Niveau 2 LM < LMM <= 1.25 LM
Chambres	387 \$	4 600 \$	-
Studios	515 \$	8 700 \$	5 800 \$
1 c.c.	585 \$	11 100 \$	7 400 \$
2 c.c.	750 \$	14 000 \$	9 400 \$
3 c.c.	835 \$	17 500 \$	11 700 \$
4 c.c.	910 \$	19 900 \$	13 300 \$
5 c.c.	915 \$	22 900 \$	15 300 \$

Pour avoir droit à cette majoration, la contribution du milieu de base prévue doit équivaloir à au moins 20 % des CMA reconnus par la Société. Cette majoration s'applique tant que les sommes prévues à cet effet sont disponibles.

7.2.5 Subvention pour l'adaptabilité du logement (SUAL)

La **SUAL** ne peut être cumulée à la **Subvention pour adaptation de domicile (SAD)**, décrite plus bas. Ainsi, l'organisme doit déterminer celle applicable, le cas échéant, à l'unité résidentielle.

Un organisme doit prévoir un certain pourcentage d'unités résidentielles facilement adaptables lorsque les besoins des locataires évoluent en raison de leur vieillissement ou d'un handicap. Le pourcentage des logements adaptables aussi bien que les critères d'adaptabilité obligatoires sont détaillés à l'[annexe 5](#) du présent guide.

Dans la mesure où certaines mesures d'adaptabilité requièrent des coûts de réalisation supérieurs aux CMA, la Société peut octroyer, lorsque cela est justifié, la SUAL. Cette subvention additionnelle peut atteindre 8 000 \$ par unité résidentielle pour couvrir les coûts des travaux d'adaptation.

Pour se prévaloir de la SUAL, l'organisme doit remplir le formulaire P3f : [Critères d'admissibilité obligatoires pour les logements subventionnés à l'aide de la SUAL et de la SAD](#) et le soumettre à la Société avant la délivrance de l'engagement conditionnel.

Pour de plus amples renseignements, consulter [l'annexe 19A](#) du présent guide.

7.2.6 Subvention pour adaptation de domicile (SAD)

La subvention additionnelle **SAD** ne peut être cumulée à la **SUAL** décrite précédemment. Ainsi, l'organisme doit déterminer celle applicable, le cas échéant, à l'unité résidentielle.

La SAD peut être octroyée pour l'aménagement d'une unité résidentielle pour une personne ayant une incapacité physique répondant aux critères d'admissibilité du [Programme d'adaptation de domicile \(PAD\)](#). Ainsi, cette subvention ne peut être versée que si une personne est reconnue admissible par le PAD et a subi l'évaluation de ses besoins par un ergothérapeute ou un autre professionnel reconnu par la Société. L'aide financière et les modalités de versement correspondent à celles établies dans le programme ACL.

Les coûts des travaux et des équipements dans les espaces communs et à l'extérieur de l'immeuble ne sont pas admissibles à la SAD.

Tous les projets destinés aux aînés en légère perte d'autonomie (volet II) sont exclus de la SAD.

Pour se prévaloir de la SAD, l'organisme doit remplir les formulaires suivants et les soumettre à la Société aux différentes étapes de réalisation du projet (voir la [Trousse de réalisation d'un projet](#)) :

- [Demande de subvention pour adaptation de domicile](#)
- [P3f : Critères d'admissibilité obligatoires pour les logements subventionnés à l'aide de la SUAL et de la SAD](#)
- [Recommandations d'adaptation d'un logement](#)
- [P7b : Attestation de conformité](#)
- [P7c : Liste des logements ayant bénéficié de la SAD](#)

Pour de plus amples renseignements, consulter [l'annexe 19B](#) du présent guide.

7.2.7 Subvention additionnelle pour les projets de démonstration

Un projet de démonstration consiste en la mise à l'essai d'une technologie ou d'une approche innovante susceptibles d'optimiser les pratiques actuelles dans le cadre de la réalisation de logements. 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.

La Société sélectionnera un ou deux projets, en fonction de ses priorités annuelles en matière de développement qui répondent à des caractéristiques de recherche et d'innovation qu'elle détermine, qui recevront une subvention additionnelle pour leur réalisation.

Cette subvention additionnelle peut atteindre un montant maximal équivalent à 15 % des CMA reconnus par la Société selon les modalités prévues au présent programme.

7.2.8 Subvention pour les projets novateurs

La subvention additionnelle **Subvention pour les projets novateurs**, pouvant correspondre à un maximum de 10 % des CMA aux fins de subvention, pourra, après justification, être octroyée aux organismes dont les projets contiennent des caractéristiques novatrices, dont notamment au regard du développement durable. Lorsque le coût de réalisation total, reconnu aux fins de subventions, du projet est supérieur d'au moins 20 % des CMA, le coût total des innovations (plutôt que le surcoût) peut être reconnu.

Un projet novateur devra avoir des objectifs de performance qui font partie d'une des quatre catégories suivantes (voir [l'annexe 8](#) du présent guide, « Subvention pour les projets novateurs – Exemples de mesures admissibles et de mesures non admissibles », pour plus de détails) :

- Efficacité énergétique
- Durabilité
- Santé et amélioration des milieux de vie
- Innovation technique ou technologique

Les honoraires professionnels liés au suivi des aspects novateurs pendant et après la réalisation du projet (par exemple le monitoring) ainsi que les frais liés à l'obtention d'une certification LEED sont admissibles à la subvention.

Une même mesure peut être reconnue comme novatrice à plusieurs reprises dans une même région. De plus, des mesures ne faisant pas partie des exemples de mesures admissibles nommées à [l'annexe 8](#) pourraient également être reconnues comme novatrices après analyse par la Société.

Pour se prévaloir de la Subvention pour les projets novateurs, l'organisme doit remplir le formulaire [P3i : Description du projet pour la reconnaissance du caractère novateur](#) le plus tôt possible et avant la délivrance de l'ED.

7.2.9 Subvention additionnelle liée au Plan d'action gouvernemental pour l'inclusion économique et la participation sociale 2017—2023

La subvention à la réalisation (subvention de base) offerte pourra être majorée d'une aide financière additionnelle liée au Plan d'action gouvernemental pour l'inclusion économique et la participation sociale 2017—2023 équivalant à 9,17 % de cette subvention. Celle-ci s'applique tant que les sommes prévues à cet effet sont disponibles.

Tous les projets ACL de construction neuve, de transformation-recyclage et d'achat-rénovation majeur qui n'avaient pas franchi l'étape de l'ED au 24 avril 2018 y sont admissibles.

Cette subvention ne s'applique pas aux projets de la Ville de la Montréal.

7.2.10 Subvention additionnelle pour les projets de transformation-recyclage de bâtiments du patrimoine religieux

Pour la réalisation de projets visant la transformation-recyclage de bâtiments du patrimoine religieux en unités résidentielles, une subvention additionnelle d'un montant maximal équivalant à 15 % des CMA pourra être octroyée selon les modalités prévues au présent programme.

Les bâtiments admissibles à l'aide additionnelle correspondent à la définition suivante de « bâtiment du patrimoine religieux » :

« Les lieux de culte (églises, mosquées, synagogues, temples), les couvents, les abbayes, les monastères et les autres lieux de résidence de religieux et de religieuses, les presbytères et les évêchés, ainsi que les sanctuaires et les lieux de pèlerinage construits avant 1975 **et** qui correspondent obligatoirement à l'une de ces situations »:

- un immeuble qui bénéficie d'un statut juridique de protection qui est attribué en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel (RLRQ, [chapitre P-9.002](#)) par une municipalité (immeuble patrimonial cité ou immeuble situé dans un immeuble ou dans un site patrimonial cité), par la ministre de la Culture et des Communications (immeuble patrimonial classé, immeuble situé dans un immeuble ou dans un site patrimonial classé) ou par le gouvernement (immeuble situé dans un site patrimonial déclaré);
ou
- un immeuble dont l'intérêt patrimonial est reconnu comme étant supérieur dans un inventaire ou dans une évaluation patrimoniale;
ou
- un immeuble qui est inclus dans un secteur visé par un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) et qui doit faire l'objet d'une évaluation qualitative au moment d'une demande de permis municipal;
ou
- un immeuble qui est inclus dans un secteur visé par un programme particulier d'urbanisme (PPU) et qui suscite une attention particulière de la part du conseil municipal.

L'organisme doit s'informer préalablement du statut juridique dont bénéficie en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel l'immeuble visé par son projet et obtenir les autorisations requises préalablement à l'exécution de tous travaux.

À noter que pour la première situation précisée plus haut, le [Registre du patrimoine culturel](#) du ministère de la Culture et des Communications permet de vérifier si un statut juridique de protection a été attribué à un immeuble en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel.

Condition : Seules les unités résidentielles construites à l'intérieur du bâtiment transformé sont admissibles à l'aide additionnelle.

7.2.11 Inclusion de produits d'aluminium novateurs dans la réalisation de projets ACL

Dans le cadre de la Stratégie québécoise de développement de l'aluminium, les projets ACL intégrant des produits d'aluminium novateurs pourraient avoir droit à une subvention liée à l'utilisation de l'aluminium.

Pour être admissible, le projet doit intégrer au moins un nouveau produit en aluminium, constitué d'un ou de plusieurs composants en aluminium qui :

- favorisent l'utilisation de l'aluminium par l'entremise des marchés publics;
- améliorent la performance du bâtiment;
- sont utilisés dans un contexte et un usage innovateurs pour l'industrie de l'habitation.

Cette aide financière peut atteindre jusqu'à :

- 50 % des coûts de conception, d'acquisition et d'installation du produit;
- 100 % des sommes déboursées en études de faisabilité, en évaluations, en mesurage (monitorage) et en promotion du projet, jusqu'à un maximum à être établi selon la nature du projet.

Les premiers projets qui ont pu bénéficier de cette subvention ont été sélectionnés suivant un appel de projets, annoncé sur le site de la Société et qui s'est terminé le 31 octobre 2017. Un second appel de projets a été lancé le 21 novembre 2019. Il est en cours jusqu'à épuisement de l'enveloppe budgétaire. Les informations concernant la [nouvelle sélection de projets](#) qui pourront bénéficier de la subvention relative à l'aluminium sont publiées sur le site de la Société.

7.2.12 Participation au programme Rénovation Québec (PRQ)

Le [programme Rénovation Québec](#) (PRQ) a pour objet de stimuler la revitalisation de territoires municipaux dont la vocation résidentielle est en déclin. Toutes les municipalités du Québec y sont admissibles, à condition de démontrer leurs besoins en la matière. Si la demande de participation des municipalités dépasse le budget disponible, la Société peut procéder à une répartition du budget global afin de répondre à l'ensemble des demandes.

La municipalité qui désire y participer doit cibler un secteur. Ses limites doivent être indiquées sur une carte du territoire municipal et au besoin, une description écrite de celles-ci peut être fournie.

La municipalité doit démontrer, à la satisfaction de la Société, que le secteur sélectionné satisfait aux critères suivants :

- il est situé sur une partie restreinte de son territoire;
- il comporte une proportion importante de logements (en mauvais état ou vacants) qui nécessitent des travaux de rénovation;
- son état actuel et l'évolution de sa vocation résidentielle requièrent une intervention publique pour améliorer cette vocation.

Dès que l'organisme a reçu la lettre de confirmation de la réservation des unités ACL de la Société, la municipalité doit adopter une [résolution municipale](#) pour signifier sa participation au PRQ.

Dans la mesure où l'organisme souhaite que la subvention du PRQ soit prise en considération dans le montage financier à l'étape de l'EC (délivré par la Société), l'admissibilité du terrain choisi devra au préalable avoir été démontrée et validée par la Société. Pour ce faire, en plus de la résolution municipale, la municipalité devra fournir le plan du secteur et la justification du choix de ce secteur à la conseillère ou au conseiller en gestion de la Direction de l'amélioration de l'Habitat (DAH) responsable de la région administrative visée. Cette personne fournira à l'intervenant municipal au dossier les modalités du PRQ.

Toutefois, il est à noter qu'un changement de terrain après l'EC impliquera une analyse de l'admissibilité du nouveau terrain retenu et la subvention initialement prévue sera retirée si ce terrain ne respecte pas les critères d'admissibilité du PRQ.

Le plus tôt possible, la municipalité devra convenir, avec la conseillère ou le conseiller en gestion de la DAH, des responsabilités et des tâches de chacun dans l'administration du PRQ au moyen d'ententes de gestion et de sécurité. Ainsi, les originaux des ententes devront être signés par les représentants dûment désignés par la municipalité et par la Société. L'entente de gestion prévoit notamment les modalités de versement de l'aide financière.

La municipalité devra faire approuver par la Société un règlement en vertu duquel le conseil municipal a choisi l'intervention « bonification ACL » qui sera réalisée dans le cadre du PRQ. Pour guider la municipalité à cette étape, la conseillère ou le conseiller en gestion de la DAH aura transmis à l'intervenant municipal au dossier un exemple de règlement.

Le montant de l'aide financière en vertu du PRQ sera confirmé à la municipalité par la lettre d'annonce du ministre, après l'ED et l'approbation du règlement municipal PRQ.

Pour toute information supplémentaire sur le PRQ, s'adresser à la conseillère ou au conseiller en gestion de la DAH responsable de la région administrative où se situe le projet ACL.

7.3 Coût maximal de réalisation admissible (CMA) aux fins de subvention, par unité résidentielle

Coût maximal de réalisation admissible (CMA) aux fins de subvention, par unité résidentielle								
Tout territoire (excluant les territoires et villes mentionnés dans les autres colonnes)		Territoires du Plan Nord et de la communauté maritime des Îles-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 CMA aux fins de subventions								
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 CMA 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 CMA aux fins de subvention Subvention à 66 % du CMA aux fins de subvention pour les chambres servant de logements d'urgence PAMH : Subvention à 100 % du CMA 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 \$
3 c. c.	169 750 \$	192 375 \$	178 250 \$	202 000 \$	179 625 \$	211 625 \$	143 700 \$	169 300 \$

Selon la valeur de la contribution du milieu (CM) et du [CMA](#) d'un projet donné, les montants du tableau précédent sont augmentés des pourcentages suivants :

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 des disponibilités budgétaires ainsi que de la vérification et de l'acceptation, par la Société, des contributions non pécuniaires incluses dans les contributions du milieu.

7.4 Programme de supplément au loyer (PSL)

Le programme ACL combine également les bénéfices du **Programme de supplément au loyer** (PSL) pendant une période de cinq ans ou pour toute autre période additionnelle autorisée par le gouvernement. Le PSL consiste en une aide financière destinée aux ménages à faible revenu qui, sans cette aide supplémentaire, devraient consacrer plus de 25 % de leur revenu au paiement du loyer. Dans ces cas, le coût du loyer est établi selon les modalités du Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique (RLRQ, [chapitre S-8, r. 3](#)).

Les ménages admissibles au PSL sont ceux dont les revenus annuels sont inférieurs aux plafonds de revenus pour les besoins impérieux (présentés à [l'annexe 4](#) du présent guide) et qui répondent aux exigences du Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique ([chapitre S-8, r. 1](#)).

Volets	Minimum PSL	Maximum PSL
Volets I et II	50 %	80 %
Volet III de transition	50 %	100 %
Volet III d'urgence	0 %	0 %
Volet III PAMH	0 %	0 %
Volet III permanent	50 %	100 %

Malgré ce qui précède, la proportion d'unités résidentielles 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.

La proportion d'unités résidentielles bénéficiant du PSL pourra être augmentée jusqu'à concurrence de la totalité des unités résidentielles de ce projet dans les cas suivants :

- lorsque survient un sinistre majeur sur le territoire de la municipalité où a été ou sera réalisé le projet;

- lorsqu'un projet bénéficiant du programme ACL 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. Cette proportion sera toutefois ramenée à 50 % lorsque des unités additionnelles se libéreront et que la viabilité économique du projet sera établie par l'organisme puis validée par la Société.

Par ailleurs, dans les cas de logements de transition vacants du volet III, la période pendant laquelle le supplément au loyer pourra être versé est établie à six mois.

Les coûts du PSL sont assumés à 90 % par la Société et à 10 % par la municipalité, et ce, pour une période de cinq ans. Ces 10 % sont versés selon des modalités convenues entre la Société et la municipalité. Le cas échéant, des municipalités voisines ou des commanditaires peuvent assumer cet engagement. Il est à noter que cette participation municipale ne peut être comptabilisée à titre de contribution du milieu.

En aucun temps, les locataires ne doivent déboursier eux-mêmes cette tranche de 10 % du coût du PSL.

L'office d'habitation a la responsabilité de gérer le PSL pour chaque projet réalisé dans la municipalité.

Aucuns frais d'administration ne sont versés aux organismes admissibles pour la gestion du PSL.

Les unités PSL sont attribuées aux organismes pour une période de cinq ans à compter de la date de prise de possession du projet ou pour toute autre période additionnelle autorisée par le gouvernement du Québec. Pour les ménages bénéficiaires, l'organisme admissible recevra périodiquement un montant comblant l'écart entre le loyer économique du projet et le loyer payé par le ménage.

Tout ménage habitant un logement au moment de l'acquisition de l'ensemble immobilier par l'organisme ou au moment de la signature de la convention d'exploitation a droit au maintien dans les lieux. Ce ménage peut aussi avoir accès au PSL s'il répond aux conditions d'admissibilité et aux normes d'occupation telles qu'édictées par le [Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique](#). La « suroccupation » ou la « sous-occupation » ne seront acceptées que si la situation l'impose, c'est-à-dire si les typologies des logements vacants ne répondent pas adéquatement aux normes d'occupation du Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique. Pour maintenir son admissibilité aux bénéfices du PSL, le ménage visé devra accepter de déménager dans un logement de la bonne typologie dès qu'il y en aura un qui se libérera.

7.5 Garanties de prêts accordées par la Société

Tous les prêts consentis en vertu du programme ACL sont entièrement garantis par la Société s'ils ont été préalablement autorisés par celle-ci, soit :

- l'avance sur prêt de démarrage (voir chapitre 9, section 9.6.3.1);
- le prêt de démarrage en début de projet (voir chapitre 9, section 9.6.3.2);
- le prêt hypothécaire en vertu du financement intérimaire et du financement à long terme :

- pour une période de 25 ans, qui peut être prolongée jusqu'à 35 ans, dans le cas de projets dont l'ED a été délivré avant le 9 février 2012;
- pour une période de 35 ans dans le cas de projets dont l'ED a été délivré le ou après le 9 février 2012;
- la marge de crédit octroyée à l'organisme à la DAI, si les débours autorisés par la Société le requièrent.

7.6 Niveau de la subvention et loyer après la réalisation du projet

Les subventions accordées en vertu du programme ne devront 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.

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

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

7.7 Contribution du milieu

Pour être admissible, un projet doit bénéficier d'une aide financière provenant du milieu. Cette contribution s'ajoute à la subvention de la Société et est établie en fonction des coûts de réalisation reconnus par la Société.

Pour les trois volets du programme, la contribution du milieu doit être égale ou supérieure à 15 % des CMA reconnus par la Société.

Toutefois, ce taux peut être réduit jusqu'à 5 % **pour un projet du volet I** s'il est établi par la Société que le projet respecte tous les autres paramètres de viabilité financière, conformément aux normes du programme.

Nonobstant ce qui précède, la contribution du milieu n'est pas exigée pour les projets admissibles au PAMH. Toutefois, si les coûts de réalisation de ces projets excèdent les CMA à des fins de subvention, une municipalité peut octroyer une contribution de base; celle-ci sera reconnue jusqu'à concurrence de 15 % des coûts admissibles.

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

La contribution du milieu reconnue par la Société peut provenir d'une municipalité, d'un organisme charitable, d'une entreprise commerciale, d'une fondation privée, d'une régie

régionale, d'un centre local de développement, d'une corvée¹, d'une collecte de fonds auprès du public, etc. Dans le cas d'une contribution sous forme pécuniaire, celle-ci pourra être versée sur une période maximale de cinq ans suivant la DAI, sauf dans des situations exceptionnelles préalablement approuvées par la Société.

La contribution du milieu peut prendre une forme autre qu'une subvention directe. Il peut s'agir d'un don de terrain(s), d'un don de bâtiment(s), d'un crédit de taxes, d'un prêt sans intérêt, lequel ne doit pas provenir des futurs locataires – et seuls les intérêts épargnés pourront alors être considérés comme contribution du milieu –, etc.

Précisons que toute municipalité autorisée par le ministre peut préparer et adopter par règlement un programme complémentaire au programme ACL, y compris un programme prévoyant l'octroi d'un crédit de taxes au propriétaire. À cet égard, la Société a préparé une procédure s'adressant aux municipalités désireuses de participer à la réalisation d'un projet ACL en octroyant notamment un crédit de taxes à titre de contribution du milieu. Cette procédure est présentée à [l'annexe 13 du présent guide](#).

Précisons également que la valeur des corvées, estimée par un professionnel reconnu, peut être acceptée à titre de contribution du milieu, pourvu que celles-ci respectent les lois et règlements administrés par la Régie du bâtiment du Québec. Le type de corvées et la valeur de celles-ci devront être reconnus par la Société. Dans les faits, le montant reconnu sera ajusté à la DAI selon la valeur réelle de la corvée exécutée.

Le tableau qui suit présente des exemples d'aides financières qui pourraient être admissibles à la contribution du milieu en vertu du programme, et des exemples d'aides financières y étant non admissibles :

¹ On entend par « corvée » l'ensemble des travaux à être exécutés qui ne nécessitent pas de licence de la Régie du bâtiment du Québec (aménagement paysager, travaux de nettoyage, livraison de matériaux, etc.).

Exemples d'aides financières admissible et non admissibles à la contribution du milieu - Programme ACL	
Admissibles	Non admissibles
<ul style="list-style-type: none"> • Les dons de terrain(s), de bâtiment(s); • La vente ou le don d'une école, puisque le fruit de la vente demeure toujours à la commission scolaire du milieu (la valeur marchande du bâtiment devra être établie par un évaluateur agréé et validée par un évaluateur de la Société); • Les subventions provenant d'autres ministères; • Les contributions financières provenant du ministère de la Santé et des Services sociaux (MSSS) par l'entremise de ses organismes; • Les contributions financières du MSSS par l'entremise de ses organismes capitalisées pour l'exploitation, si elles sont attribuables à la partie immobilière et non aux services, pourvu que toutes les autres conditions d'admissibilité au programme soient respectées; • Les crédits de taxes municipales (après approbation par la Société); • Les prêts sans intérêt (seuls les intérêts épargnés pourront être reconnus comme une contribution du milieu); • Les services offerts par une municipalité (travaux d'infrastructure, etc.); • Les équipements usagés (à leur valeur dépréciée) s'ils sont admissibles aux fins du programme pour le calcul de la subvention (mobilier d'une salle communautaire, laveuses-sécheuses dans une buanderie commune, etc.); • Les corvées; • La valeur des parts privilégiées respectant toutes les conditions énumérées au point 7.7.1. 	<ul style="list-style-type: none"> • les augmentations de loyer; • la contribution des locataires pour le PSL; • les prêts avec intérêts.

7.7.1 Parts privilégiées

La contribution du milieu peut aussi prendre la forme de parts privilégiées. Toutefois, toutes les conditions énumérées ci-après doivent être respectées :

- les parts privilégiées peuvent être émises par des coopératives de solidarité seulement (donc accessibles aux membres travailleurs, de soutien et utilisateurs);
- les parts privilégiées ne peuvent en aucun cas constituer un critère de sélection des locataires;
- les règlements de la coopérative doivent être explicites lors de la mise en place de ces parts et ils doivent préciser le mode de remboursement éventuel aux membres;
- en aucun cas, la coopérative ne peut être tenue de rembourser un membre, celle-ci étant protégée par l'article 38 de la Loi sur les coopératives (RLRQ, [chapitre C-67.2](#)) et le conseil d'administration ayant plein pouvoir à ce sujet;
- les règlements de la coopérative doivent prévoir un délai minimal de cinq ans à partir de la phase d'exploitation du projet avant de pouvoir envisager un remboursement;

- aucun intérêt ne peut être versé sur les parts;
- les remboursements éventuels seront faits à l'aide des surplus dégagés en exploitation;
- aucune réserve spécifique au budget d'exploitation ne doit être prévue, les surplus dégagés découlant exclusivement d'une saine gestion ayant permis des économies;
- un maximum de 25 % des surplus annuels peut être affecté au remboursement des parts, et ce, une fois par année;
- les parts privilégiées peuvent être reconnues à titre de contribution du milieu seulement pour la portion des contributions allant au-delà des 15 % minimaux exigés par les normes, tous volets confondus, les premiers 15 % répondant en tous points à la notion de « don ».

7.7.2 Calcul du cumul de l'aide gouvernementale

Le cumul des subventions publiques versées pour la réalisation d'un projet ne peut dépasser 80 % du coût de réalisation de celui-ci, sans quoi la contribution de la Société sera diminuée d'autant afin de respecter ce critère. Le calcul du cumul inclut les subventions 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 subventions 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](#)).

Nonobstant ce qui précède, cette mesure ne s'applique pas aux projets bénéficiant du PAMH. Pour ceux-ci, le cumul des subventions publiques peut aller jusqu'à 100 % du coût de réalisation d'un projet.

Au sens de l'article 5 de la loi susmentionnée, les organismes municipaux comprennent :

- 1° une municipalité, une communauté métropolitaine, une régie intermunicipale, une société de transport en commun et l'Administration régionale Kativik;
- 2° tout organisme que la loi déclare mandataire ou agent d'une municipalité et tout organisme dont le conseil d'administration est formé majoritairement de membres du conseil d'une municipalité;
 - 2.1° tout organisme dont le conseil d'administration est formé d'au moins un élu municipal siégeant à ce titre et dont une municipalité ou une communauté métropolitaine adopte ou approuve le budget ou contribue à plus de la moitié du financement;
- 3° une société d'économie mixte constituée conformément à la Loi sur les sociétés d'économie mixte dans le secteur municipal (RLRQ, [chapitre S-25.01](#)) et un organisme analogue constitué conformément à une loi d'intérêt privé, notamment les personnes morales constituées en vertu des chapitres 56, 61 et 69 des lois de 1994, du chapitre 84 des lois de 1995 et du chapitre 47 des lois de 2004.

Sont assimilés à des organismes municipaux, aux fins de la présente loi : l'Administration régionale Baie-James et tout organisme délégataire visé à l'article 126.4 de la Loi sur les compétences municipales (RLRQ, [chapitre C-47.1](#)).

Toutefois, l'Union des municipalités du Québec et la Fédération québécoise des municipalités locales et régionales ne sont pas des organismes municipaux.

Le cumul des subventions publiques comprend les aides directes et indirectes pour la réalisation du projet, qu'elles soient reçues sous la forme de contributions non remboursables (subventions, don de terrain, don en argent, raccordement aux services sans frais, etc.), ou de contributions remboursables (prêts, prêts sans intérêt, etc.).

À noter que la garantie de prêt accordée par la Société à l'organisme dans le cadre du programme n'entre pas dans le calcul du cumul de l'aide financière.

Selon leur provenance, les contributions seront ou non considérées dans le calcul du cumul de l'aide gouvernementale (liste non exhaustive) :

Entités dont l'aide financière est <u>considérée</u> aux fins du calcul du cumul des subventions publiques
Ministère de la Santé et des Services sociaux (MSSS)
Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (MAMH) <ul style="list-style-type: none"> - Fonds conjoncturels de développement; - Fonds de développement des territoires (FDT) - Fonds d'appui au rayonnement des régions (FARR) - Pacte rural
Infrastructures Québec
Secrétariat aux affaires autochtones (SAA)
Transition énergétique Québec - Novoclimat
Hydro-Québec
Ministère de l'Économie et de l'Innovation (MEI)
Société d'habitation du Québec (SHQ) - Programme Rénovation Québec (PRQ)
Société d'aide au développement de la collectivité (SADC)
Centre local de développement (CLD)
Ressources humaines et développement social Canada - Programme Initiative de Partenariats d'Action communautaire (IPAC)
Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)
Service Canada - Initiative des partenariats de lutte à l'itinérance (IPLI)
Municipalité régionale de comté (MRC)
Communauté métropolitaine
Ville
Municipalité (ex. : don de terrain, don en argent, raccordement aux services sans frais, crédits de taxes)
Commissions scolaires (ex. : don de terrain)
Établissements de santé (CLSC, CISSS, CIUSSS, etc.)
Députés et ministres (discrétionnaire)
Entités dont l'aide financière gouvernementale est <u>non considérée</u> aux fins du calcul du cumul des subventions publiques
Gaz Métro (Énergir)
Revenus autonomes propres aux entités municipales qui sont les bénéficiaires directes du programme (ex. : office d'habitation)
MSSS - financement des services

7.8 Aide au logement offerte à certaines clientèles par le gouvernement du Québec

Le gouvernement du Québec offre aussi d'autres mesures d'aide complémentaires :

- le [crédit d'impôt pour maintien à domicile des aînés](#) offert par Revenu Québec, qui s'adresse aux aînés de 70 ans ou plus. Pour des informations supplémentaires, communiquer avec Revenu Québec au 1 800 267-6299.
- le programme [Allocation-logement](#), qui offre une aide financière à des ménages à faible revenu qui consacrent une part trop importante de leur budget à se loger. Il est à noter qu'un ménage qui bénéficie déjà du Programme de supplément au loyer ne peut être admissible au programme Allocation-logement. Pour des informations supplémentaires, communiquer avec Revenu Québec : 418 266-1016 (région de Québec), 514 940-1481 (Montréal), 1 855 291-6467 (ailleurs au Canada et aux États-Unis, sans frais).