

AccèsLogis Québec

PROGRAMME ACCÈSLOGIS QUÉBEC

INFORMATION GÉNÉRALE



PROGRAMME ACCÈSLOGIS QUÉBEC
INFORMATION GÉNÉRALE

Février 2003

AVANT-PROPOS

Le présent document s'adresse particulièrement à tout groupe intéressé à soumettre un projet d'habitation communautaire en vertu du *Programme AccèsLogis Québec*. Ce programme est administré par la Société d'habitation du Québec (SHQ) et s'inscrit dans la continuité du Programme AccèsLogis adopté par le Gouvernement en 1997.

Le *Programme AccèsLogis Québec* permet à des coopératives, à des offices d'habitation, des organismes et des sociétés acheteuses à but non lucratif de réaliser, avec une contribution minimale du milieu, des logements sociaux et communautaires destinés à des ménages à revenu faible ou modeste ainsi qu'à des personnes ayant des besoins particuliers de logement.

Cet ouvrage contient des informations générales sur le programme. Il en présente notamment les paramètres, les modalités administratives ainsi que la démarche à suivre pour obtenir la documentation et l'information complémentaires. **Il ne se substitue toutefois pas aux normes du programme**, telles qu'elles sont approuvées par le Conseil du trésor ni au *Guide d'élaboration et de réalisation des projets* du *Programme AccèsLogis Québec*.

Les groupes peuvent présenter un projet tout au long de l'année. Les projets jugés admissibles sont traités jusqu'à épuisement des budgets disponibles.



**Fonds québécois
d'habitation communautaire**
Un foyer de solidarité

**DIRECTION DE L'HABITATION
COMMUNAUTAIRE**

**DIRECTION DU DÉVELOPPEMENT DES
PROGRAMMES**

TABLE DES MATIÈRES

1	PRINCIPAUX INTERVENANTS	1
1.1	Société d’habitation du Québec (SHQ).....	1
1.2	Fonds québécois d’habitation communautaire.....	1
1.3	Offices d’habitation.....	2
1.4	Groupes de ressources techniques (GRT).....	2
1.5	Confédération québécoise des coopératives d’habitation (CQCH).....	2
1.6	Réseau québécois des OSBL d’habitation (RQOH)	3
1.7	Regroupement des offices d’habitation du Québec (ROHQ).....	3
1.8	Municipalités.....	3
1.8.1	Municipalité mandataire.....	3
1.8.2	Municipalité participante.....	4
1.8.3	Contributions des municipalités.....	4
1.8.4	Fonds de développement du logement social.....	4
1.9	Communauté métropolitaine de Montréal (CMM)	5
2	DESCRIPTION SOMMAIRE DU <i>PROGRAMME ACCÈSLOGIS</i> QUÉBEC ET ENGAGEMENT FINANCIER.....	6
3	PARTICULARITÉS DES TROIS VOLETS.....	8
3.1	Volet I : logements réguliers permanents.....	8
3.2	Volet II : logements permanents avec services pour personnes âgées en légère perte d’autonomie.....	8
3.3	Volet III : logements pour clientèles avec besoins particuliers.....	10
3.4	Projets de volet III admissibles au Programme d’amélioration des maisons d’hébergement (PAMH).....	11
4	ADMISSIBILITÉ DES ORGANISMES	13
4.1	Organismes admissibles	13
4.2	Organismes non admissibles	13
5	ADMISSIBILITÉ DE LA CLIENTÈLE.....	14
5.1	Clientèle admissible	14
6	ADMISSIBILITÉ DES PROJETS.....	15
6.1	Immeubles admissibles	15
6.2	Immeubles non admissibles	15
6.3	Viabilité du projet.....	16
6.4	Viabilité des services.....	16
6.5	Mixité entre les volets	17
6.6	Loyers après réalisation.....	17

7	COÛTS ADMISSIBLES À DES FINS DE SUBVENTION	18
7.1	Grille des coûts de réalisation maximum admissibles à des fins de subvention par unité résidentielle	19
7.2	Coûts non admissibles à des fins de subvention	20
8	AIDE FINANCIÈRE DISPONIBLE	21
8.1	Subvention à la réalisation	21
8.2	Contribution du milieu	22
8.3	Subvention du Programme de Supplément au loyer (PSL)	22
8.4	Subvention pour adaptation de domicile	23
8.5	Garantie de prêts accordée par la SHQ	24
9	TRAVAUX REQUIS.....	25
10	RÉALISATION ET EXPLOITATION DES PROJETS	26
10.1	Présentation des demandes.....	26
10.2	Engagement conditionnel.....	27
10.3	Prêt de démarrage.....	27
10.4	Engagement définitif et prêt global (financement intérimaire).....	28
10.5	Convention d'exploitation.....	29
10.6	Pérennité de la vocation sociale des projets.....	29
11	AUTRES DOCUMENTS DISPONIBLES.....	30
Annexe I	Définitions et interprétations	33
Annexe II	Étapes de réalisation et financement des projets AccèsLogis Québec	37
ANNEXE III	Villes ayant l'obligation de constituer un Fonds de développement du logement social	39
Annexe IV	Groupes de ressources techniques reconnus par la SHQ.....	41
Annexe V	Loyers médians et plafonds de revenu.....	47

1 PRINCIPAUX INTERVENANTS

1.1 Société d'habitation du Québec (SHQ)

Constituée en 1967, la Société d'habitation du Québec est l'organisme responsable de l'élaboration et de la mise en œuvre des politiques et des programmes d'habitation, en plus d'agir 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 Société intervient dans plusieurs secteurs de l'habitation en fournissant divers produits et services à ses clientèles. 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'accès à la propriété, elle effectue des recherches et apporte un appui à l'industrie québécoise de l'habitation.

Administration des programmes AccèsLogis Québec et Logement abordable Québec

Le gouvernement du Québec a mandaté la SHQ pour la mise en œuvre des programmes *AccèsLogis Québec* et *Logement abordable Québec* : planification, contrôle budgétaire et reddition de comptes, respect des normes, supervision des municipalités mandataires ou participantes, engagements des projets et suivi de réalisation.

1.2 Fonds québécois d'habitation communautaire

Le Fonds québécois d'habitation communautaire est un organisme à but non lucratif institué en vertu de la partie III de la *Loi sur les compagnies*. Il est composé de représentants des milieux municipaux, financier, communautaire et gouvernemental. Il a été créé en septembre 1997.

Son rôle consiste à regrouper les efforts du milieu communautaire, municipal, financier et gouvernemental afin de favoriser la réalisation de logements sociaux et communautaires.

Son conseil d'administration est composé de 19 membres répartis comme suit :

- dix membres du milieu communautaire représentant les organismes suivants :
 - ⇒ l'Association des groupes de ressources techniques du Québec (AGRTQ) ;
 - ⇒ la Confédération québécoise des coopératives d'habitation (CQCH) ;
 - ⇒ le Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU) ;

- ⇒ le Réseau québécois des OSBL d'habitation (RQOH);
 - ⇒ le Chantier de l'économie sociale ;
 - ⇒ la Fédération des locataires de HLM du Québec (FLHLMQ);
- cinq membres représentant le milieu municipal :
 - ⇒ Réseau des offices d'habitation du Québec (ROHQ) ;
 - ⇒ l'Union des municipalités du Québec (UMQ) ;
 - ⇒ la Fédération québécoise des municipalités (FQM) ;
 - ⇒ la Ville de Montréal ;
 - ⇒ la Ville de Québec ;
 - un représentant du milieu financier (Banque nationale du Canada);
 - un représentant du Mouvement des caisses populaires et d'économie Desjardins;
 - deux représentants de la Société d'habitation du Québec (SHQ).

1.3 Offices d'habitation

Les offices d'habitation sont des organismes à but non lucratif créés en vertu de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec*. Ils sont mandatés par le gouvernement du Québec pour gérer le logement social dans plus de 550 municipalités sur tout le territoire québécois. En incluant les logements sur le marché privé qui bénéficient du programme *Supplément au loyer*, les offices d'habitation gèrent plus de 68 000 logements, soit 80 % de tous les logements sociaux de type HLM au Québec.

1.4 Groupes de ressources techniques (GRT)

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 au programme peut s'assurer des services d'un groupe de ressources techniques (GRT) pour la présentation et la réalisation d'un projet.

Le 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.

La liste des GRT reconnus par la SHQ est présentée à l'annexe IV.

1.5 Confédération québécoise des coopératives d'habitation (CQCH)

La Confédération québécoise des coopératives d'habitation (CQCH) a été créée en 1987. Elle est le regroupement de 8 fédérations régionales qui réunissent plusieurs milliers de logements au sein de coopératives d'habitation.

La CQCH est le maître d'œuvre et l'agent de promotion du mouvement coopératif en habitation au Québec. Son rôle principal est d'appuyer les fédérations afin qu'elles

fournissent aux membres des coopératives, l'information et les services dont ils ont besoin pour assurer une saine gestion de leurs immeubles et améliorer leurs conditions de logement.

Sa mission première consiste donc à améliorer et promouvoir la formule coopérative en habitation, être le maître d'œuvre du mouvement, offrir des services aux fédérations, aux coopératives ainsi qu'à leurs membres.

1.6 Réseau québécois des OSBL d'habitation (RQOH)

Le Réseau québécois des OSBL d'habitation (RQOH) a été officiellement constitué le 22 septembre 2001. Le RQOH vise la reconnaissance de l'intervention des organismes à but non lucratif d'habitation, la mobilisation de ses membres et partenaires, l'échange entre les intervenants du milieu et la promotion de services de qualité pour les locataires.

1.7 Regroupement des offices d'habitation du Québec (ROHQ)

Le Regroupement des offices d'habitation du Québec a pour mission de promouvoir et favoriser le développement du logement public et abordable, représenter les offices d'habitation auprès des pouvoirs publics et des organismes liés au logement social. Il offre aussi une gamme de services visant à informer, à former et à soutenir les représentants des offices d'habitation.

1.8 Municipalités

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 du *Programme AccèsLogis Québec*. En vertu des pouvoirs qui lui sont conférés, la SHQ peut ainsi confier certaines responsabilités à des municipalités dites mandataires ou participantes pour des projets situés sur leur territoire.

1.8.1 Municipalité mandataire

Une municipalité mandataire est responsable de l'administration des projets sur son territoire. Elle reçoit notamment les demandes des organismes et émet les engagements conditionnels et recommande l'engagement définitif. De plus, elle autorise le prêt de démarrage, le montant de la subvention et les débours en cours de réalisation. Il est à noter que la municipalité peut élaborer ses exigences particulières pour la présentation des demandes.

La municipalité intéressée à être mandataire doit conclure une entente avec la SHQ. Actuellement, seules les villes de Montréal et de Québec ont conclu une entente avec la SHQ à titre de municipalité mandataire.

1.8.2 Municipalité participante

Une municipalité participante a la responsabilité de sélectionner les projets qui se réaliseront sur son territoire. Elle sélectionne les projets, selon le principe « premier arrivé, complété, admissible, premier servi », tout en respectant l'enveloppe budgétaire allouée par la SHQ.

Une municipalité peut choisir d'être « participante » après entente avec la SHQ.

1.8.3 Contributions des municipalités

Une municipalité peut être invitée à financer une partie ou la totalité de la contribution du milieu (section 8.2) afin d'appuyer la subvention gouvernementale. Cette contribution constitue l'effort demandé au milieu pour la réalisation de nouveaux projets de logement communautaire. Elle permet de soutenir un plus grand nombre d'organismes et de créer ainsi plus de logements.

Enfin, les coûts du Programme de Supplément au loyer sont assumés à 90 % par la SHQ et à 10 % par la municipalité.

1.8.4 Fonds de développement du logement social

Depuis l'adoption par le législateur en avril 2002 de la *Loi modifiant la Loi sur la Société d'habitation du Québec*, toute municipalité du Québec **peut** constituer un fonds de développement du logement social.

Cependant, la *Loi portant réforme de l'organisation territoriale municipale des régions métropolitaines de Montréal, Québec et de l'Outaouais* oblige la constitution d'un tel fonds pour les nouvelles villes de Montréal, de Québec, de Lévis, de Longueuil et de Gatineau.

De plus, les décrets constituant plusieurs nouvelles villes prévoient cette même obligation de constituer un fonds de développement du logement social.

Ces fonds permettent aux municipalités concernées d'avoir en réserve les sommes nécessaires à la réalisation de nouveaux projets d'habitation. Par le fait même, ils permettent à la municipalité de répondre efficacement à la demande de logements sociaux.

Constitution et utilisation des fonds de développement du logement social

La *Loi modifiant diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal*, adoptée en juin 2002, fixe des règles quant à l'utilisation et la constitution des fonds de développement du logement social.

Ainsi, les sommes versées par une municipalité à son fonds doivent être affectées à la réalisation de projets conformes à un programme de logement social et communautaire mis en œuvre par la SHQ, par la municipalité ou autre et ayant fait l'objet d'une approbation préalable de la SHQ.

Les fonds de développement sont constitués des sommes suivantes :

- Les sommes que la municipalité ou la municipalité régionale de comté y verse annuellement, y compris les intérêts sur ces sommes, selon les modalités que détermine la SHQ;
- Les dons, les legs et autres contributions versés pour aider à la réalisation des objets du fonds le cas échéant.

Les municipalités concernées peuvent procéder par résolution ou par règlement pour constituer leur fonds de développement du logement social. Il est à noter que le fonctionnement des différents fonds est défini localement par les municipalités. Les organismes désireux de présenter un projet doivent contacter directement la municipalité où sera situé le projet pour obtenir des renseignements additionnels.

La liste des municipalités ayant l'obligation de constituer un fonds de développement du logement social est présentée en annexe.

1.9 Communauté métropolitaine de Montréal (CMM)

En vertu de l'article 153.1 de la *Loi portant sur la réforme de l'organisation territoriale municipale des régions métropolitaines de Montréal, de Québec et de l'Outaouais*, la CMM doit rembourser à une municipalité située sur son territoire le montant de la « contribution de base » que cette dernière aura versée à un organisme admissible qui réalise un projet dans le cadre d'un programme de la SHQ, notamment le Programme Logement abordable Québec et AccèsLogis Québec. Cette contribution de base est de 15 % des coûts de réalisation admissibles d'un projet.

À cet égard, la CMM doit établir une quote-part pour chacune des municipalités afin de financer toutes ces dépenses.

En partageant les coûts du logement social et communautaire, le gouvernement veut également encourager toutes les municipalités de la CMM à offrir des logements à loyer modique accessibles à l'ensemble des citoyens de son territoire et ainsi garantir l'équité d'accès aux logements sociaux et communautaires.

2 DESCRIPTION SOMMAIRE DU PROGRAMME ACCÈSLOGIS QUÉBEC ET ENGAGEMENT FINANCIER

AccèsLogis Québec est un programme d'aide, qui favorise le regroupement des ressources publiques, communautaires et privés afin de réaliser des logements sociaux et communautaires. Les logements ainsi créés sont destinés à des ménages à revenu faible ou modeste de même qu'à une clientèle ayant des besoins particuliers en habitation.

Grâce à AccèsLogis Québec, des coopératives, des offices d'habitation, des organismes et des sociétés acheteuses à but non lucratif peuvent réaliser, avec une contribution minimale de leur milieu, des projets d'habitation communautaire et sociale. Pour préparer un projet, ils peuvent s'assurer du soutien d'un groupe de ressources techniques ou d'une société acheteuse reconnue par la SHQ. De plus, s'ils disposent des ressources compétentes, ils peuvent aussi préparer eux-mêmes leur projet.

Les projets AccèsLogis Québec vont inclure l'acquisition d'un terrain ou d'un immeuble ainsi que l'exécution des travaux, s'il y a lieu. Un projet peut être constitué par la rénovation de logements existants, la transformation-recyclage de bâtiments non résidentiels en logements, en chambres ou encore la construction de logements neufs.

L'aide financière accordée en vertu du programme peut prendre les formes suivantes :

- une subvention à la réalisation, dont le taux varie de 50 % à 100 % des coûts admissibles reconnus par la SHQ, financée sur une période de quinze ans par un emprunt hypothécaire à un taux préférentiel auprès d'un prêteur agréé reconnu par la SHQ et remboursé par elle. La subvention peut être égale à 100 % des coûts admissibles reconnus par la SHQ, pour des projets visant la réalisation de nouvelles unités de logements en vertu du programme lancé par le gouvernement du Canada et destiné à des femmes ou des jeunes victimes de violence familiale, c'est-à-dire, le programme d'amélioration des maisons d'hébergement (PAMH);
- des subventions additionnelles, à certaines conditions ;
- des subventions en vertu du Programme de supplément au loyer (PSL) d'une durée de 5 ans pour un minimum de 20 % des locataires d'un projet et pouvant aller jusqu'à 100 % des ménages dans certains projets du volet III.
- une garantie de prêt hypothécaire à 100 % par la SHQ pour la partie de l'emprunt remboursé par l'organisme, et ce, pour une période de 25 ans et pouvant aller jusqu'à 35 ans;

Un projet doit également bénéficier d'une **contribution financière provenant du milieu**. Cette contribution peut être obtenue d'une municipalité, d'un organisme de charité, d'une entreprise privée, d'une collecte de fonds ou au moyen d'un crédit de taxes. La contribution du milieu est estimée à 68,5 M\$ pour les programmations 2002 à 2007.

Dans la foulée des investissements importants annoncés dans le Discours sur le budget 2002-2003, dans le secteur stratégique de l'habitation, le *Programme AccèsLogis Québec* a été doté d'un budget de 50 M\$ par année pour une période de cinq ans, à compter de 2002.

3 PARTICULARITÉS DES TROIS VOLETS

3.1 Volet I : logements réguliers permanents

Le volet I vise la réalisation de logements permanents destinés à des ménages à revenu faible ou modeste : familles, personnes seules, personnes âgées autonomes, personnes handicapées autonomes, ...

Les organismes qui réalisent des projets pour personnes âgées **autonomes** peuvent, compte tenu de leurs objectifs, planifier leurs bâtiments en prévision d'adaptations ou d'ajouts éventuels d'espaces que pourra justifier l'évolution des besoins de la clientèle.

Tout recours aux typologies « chambre » ou « studio » devra être soutenu par une démonstration concluante du besoin dès la présentation du dossier à la SHQ ou à la ville mandataire.

3.2 Volet II : logements permanents avec services pour personnes âgées en légère perte d'autonomie

Le volet II vise la réalisation de logements permanents avec services pour personnes âgées en perte légère d'autonomie.

La perte d'autonomie est définie ici comme étant l'incapacité ou la difficulté à accomplir certaines activités de la vie quotidienne dont l'entretien ménager, la préparation des repas, la lessive ainsi que la difficulté à vivre dans un logement ou un bâtiment non adapté.

Les difficultés rencontrées par la personne âgée peuvent être de nature physique (maladie, incapacité physique) ou psychosociale (incapacité de vivre seule ou de poursuivre certaines activités à la suite du décès du conjoint. Il peut aussi s'agir d'une difficulté ou impossibilité d'obtenir des services de soutien ou de surveillance requis, de l'isolement de la personne, insécurité, ...).

La clientèle ne peut être composée de personnes âgées qui sont grandement dépendantes dans plusieurs activités de base de la vie quotidienne (se laver, s'habiller, se nourrir soi-même) ou **dont l'autonomie requiert l'institutionnalisation.**

Le choix des occupants pourra inclure des personnes dont le degré d'autonomie aura déjà fait l'objet d'une évaluation par le centre local de services communautaires (CLSC). Il pourra aussi inclure des personnes qui bénéficient de services de maintien à domicile du CLSC.

Participation du milieu

Dans la conception et de la définition de leur projet, les organismes pourront s'associer à des représentants d'organismes locaux, communautaires ou institutionnels, oeuvrant auprès des aînés. Cette collaboration pourra s'exercer tant sur le plan de la conception du projet physique que sur le plan de la définition des services à offrir, de l'évaluation et de la sélection de la clientèle, du suivi de leur autonomie et de la fourniture même des services.

Projet physique

Dans les projets du volet II, des logements complets, comprenant chambre à coucher et salon ainsi que cuisine et salle de bain complètes, sont considérés comme la réponse la plus adéquate et la plus flexible aux besoins de la population visée puisqu'ils favorisent le maintien de l'autonomie de la personne.

L'emplacement sera à proximité des services et des principaux établissements commerciaux utilisés par les personnes âgées. Le bâtiment permettra l'accès universel aux logements et aux espaces communs. Une attention particulière sera portée à la protection des incendies en prévoyant notamment des extincteurs automatiques à l'eau.

Les logements devront être réalisés en fonction des règles d'accessibilité universelle et adaptés aux pertes d'autonomie ou facilement adaptables. Le bâtiment devra comprendre des espaces communautaires adéquats et polyvalents afin d'offrir une gamme de services répondant aux besoins des résidents.

Services offerts

Les services offerts devront être dosés afin de préserver les caractéristiques d'une vie adulte indépendante, soit la possibilité d'exercer un libre choix, de maintenir son autonomie personnelle, son intimité et sa dignité. On évitera ainsi d'accroître indûment la dépendance des résidents et de contribuer à accélérer le processus de perte d'autonomie.

Afin d'assurer un dynamisme et un sentiment de sécurité accru chez l'ensemble des résidents, un minimum de services devront être offerts.

Les services et activités complémentaires contribueront à améliorer les capacités et l'autonomie résiduelle de la clientèle, sinon à les maintenir.

L'organisme devra démontrer que les services s'autofinancent et respectent la capacité de payer de la clientèle.

3.3 Volet III : logements pour clientèles avec besoins particuliers

Le volet III vise la réalisation de logements temporaires ou permanents avec services pour des clientèles ayant des besoins particuliers de logements nécessitant des installations spéciales et des services d'assistance personnelle sur place. Ce type de logement s'adresse aux personnes effectuant une démarche de réintégration sociale et d'autonomie en logement. Il peut s'agir aussi de projets du type refuge pour sans-abri, toxicomanes et autres personnes en difficulté.

Aux fins du *Programme AccèsLogis Québec*, le logement temporaire et le logement permanent du volet III sont définis comme suit :

Un logement est temporaire lorsque l'organisme (le propriétaire) décide lui-même ou participe à la décision de mettre fin au bail ou, en l'absence de bail, à l'utilisation du logement par l'utilisateur. Le logement temporaire comprend le logement d'urgence et le logement de transition.

- Le **logement d'urgence** est de courte durée (une nuit à quelques semaines tout au plus), de type dépannage ou de type refuge pour sans-abri, femmes victimes de violence, jeunes en difficulté...
- Le **logement de transition** soutient quant à lui une démarche de transition vers l'autonomie. On l'appelle parfois « logement de deuxième étape ». L'utilisateur s'engage dans une démarche de prise en charge personnelle, de réorganisation de vie ou d'insertion sociale et le logement y joue un rôle central : il lui offre l'occasion de développer certaines des habiletés nécessaires à sa prise en charge ou lui assure la sécurité et les conditions de vie qui lui permettent de concentrer ses énergies sur la démarche.

Dans un projet de logement de transition, l'utilisateur poursuit certains objectifs propres au projet (réinsertion sur le marché du travail, capacité d'habiter seul en logement, réorganisation de vie...). Une fois que ces objectifs sont atteints, il doit quitter le logement pour permettre à une autre personne d'entreprendre à son tour une démarche semblable.

Un logement est permanent lorsque, dans le respect des lois québécoises sur le logement, c'est le locataire qui décide seul du renouvellement de son bail. Dans le volet III, le logement permanent s'accompagne de services de soutien sur place. Il peut s'adresser, par exemple, aux personnes vivant certains problèmes de santé mentale, de déficience physique ou intellectuelle, de toxicomanie, ...

À des degrés divers selon le type de projet, le logement « adapté » sert donc de point d'ancrage : il constitue souvent le cœur d'une démarche de réinsertion sociale et de prise en charge personnelle allant parfois jusqu'à favoriser les apprentissages de base (propreté, alimentation, tenue d'un budget,...). De plus, il permet d'acquérir un

sentiment de contrôle sur son environnement immédiat et offre un cadre de vie sécuritaire.

Dans ce contexte, les projets du volet III devront généralement avoir pour objectif la réinsertion sociale des clientèles visées et leur permettre de retrouver ou d'acquérir progressivement l'autonomie compatible avec leurs capacités physiques et intellectuelles.

Participation du milieu

Dans la conception et la définition de leur projet, les organismes auront à s'adjoindre des représentants d'organismes locaux, communautaires ou institutionnels oeuvrant auprès des clientèles visées. Cette collaboration pourra s'exercer dans la conception du projet physique autant que dans la définition des services à offrir, l'évaluation et la sélection de la clientèle, le suivi de leur autonomie, la fourniture des services et le financement du projet.

Projet physique

Les projets de *logements de transition* ou de logements permanents pourront offrir des chambres, des studios ou des logements complets, selon les besoins de la clientèle.

Les projets de *logements d'urgence* offriront quant à eux des chambres. Exceptionnellement, après justification, ils pourront comprendre des studios.

Quant aux projets avec dortoirs (salles communes pour dormir), ils sont inadmissibles au programme.

Services offerts

L'organisme responsable du projet doit définir la nature et le financement des services à offrir (ex. : maintien à domicile, entretien ménager, ...), en association avec des organismes locaux actifs auprès de ces personnes.

3.4 Projets de volet III admissibles au Programme d'amélioration des maisons d'hébergement (PAMH)

Le Programme d'amélioration des maisons d'hébergement (PAMH) est financé conjointement à 75 % par le gouvernement fédéral et à 25 % par la SHQ

La contribution du milieu n'est pas exigée pour les projets admissibles au Programme d'amélioration des maisons d'hébergement (PAMH). Toutefois, si les coûts de réalisation de ces projets excèdent les coûts maximaux admissibles, une municipalité peut octroyer une contribution de base; celle-ci sera reconnue en autant qu'elle n'excède pas 15 % des coûts admissibles.

L'amélioration des maisons d'hébergement comprend, outre la rénovation d'unités existantes destinées aux femmes victimes de violence familiale, la réalisation de nouvelles unités de logement temporaire. Ces unités peuvent aussi être destinées aux jeunes victimes de violence familiale. Ces nouvelles unités d'habitation s'intègrent au volet III du *Programme AccèsLogis Québec*.

Les coûts de réalisation reconnus par la Société pour les projets du volet III admissibles à l'amélioration des maisons d'hébergement sont subventionnés à 100 %. Toutefois, ces projets ne sont pas admissibles au Programme de Supplément au loyer (PSL) et la contribution du milieu n'est pas obligatoire.

L'enveloppe budgétaire disponible pour ce type de projet permettra la réalisation d'environ 60 unités de logement d'urgence ou de transition par année de programmation.

4 ADMISSIBILITÉ DES ORGANISMES

4.1 Organismes admissibles

Le programme s'adresse à quatre types d'organismes : les coopératives telles qu'elles sont définies par le présent programme (COOP), les organismes à but non lucratif (OBNL), les sociétés acheteuses à but non lucratif reconnue par la SHQ ainsi que les offices d'habitation.

4.2 Organismes non admissibles

N'est pas admissible au programme, tout organisme non mentionné dans la liste des organismes admissibles notamment un « établissement public », un « établissement privé conventionné » ou une « ressource intermédiaire » au sens de la *Loi sur les services de santé et les services sociaux (L.R.Q., c.S-4.2)*.

5 ADMISSIONNABILITÉ DE LA CLIENTÈLE

5.1 Clientèle admissible

Tout en favorisant une certaine mixité de la clientèle, le *Programme AccèsLogis Québec* vise à loger des personnes à revenu faible, modeste ou ayant des besoins particuliers en habitation.

À cette fin, un minimum de 20 % et un maximum de 50 % des unités résidentielles d'un projet du volet I ou II doivent être occupées par des ménages admissibles au Programme de supplément au loyer. Le maximum peut atteindre 100 % des ménages locataires dans le cas de logements permanents ou de transition du volet III (consulter la section 8.3).

Par ailleurs, la clientèle doit occuper les unités résidentielles d'un projet à titre de résidence principale et cette occupation doit avoir un caractère permanent, sauf si le projet vise l'hébergement temporaire du volet III.

La clientèle visée peut bénéficier d'un soutien ou de services rendus par le réseau de la Santé et des Services sociaux ou par des organismes communautaires (personnes âgées en légère perte d'autonomie, personnes handicapées physiquement, alcooliques, toxicomanes, ...).

La clientèle visée peut être composée d'adolescents en difficulté âgés de 12 à 17 ans.

5.2 Clientèles non admissibles

Un projet est non admissible si la clientèle est référée par un établissement ou un organisme du réseau de la Santé et des Services sociaux en vertu d'une entente de service qui prévoit la réservation d'unités résidentielles dans le projet pour l'hébergement de cette clientèle.

Un projet visant uniquement une clientèle d'étudiants n'est pas admissible au programme.

De plus, un projet destiné uniquement à une clientèle mineure âgée de moins de 12 ans n'est également pas admissible à *AccèsLogis Québec*.

6 ADMISSIBILITÉ DES PROJETS

Pour être admissible à *AccèsLogis Québec*, un projet doit respecter un ensemble de conditions qui lui permettront d'atteindre les objectifs de ce programme.

Tout d'abord, l'immeuble acquis pour la réalisation du projet doit être la propriété de l'organisme admissible qui loge des 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 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 projets doivent favoriser la création de nouvelles unités résidentielles coopératives ou à but non lucratif destinées aux ménages à revenu faible ou modeste.

Un projet doit inclure l'acquisition d'un terrain, 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 et de recyclage (*transformation d'espaces non résidentiels en logement ou en chambre*).

6.1 Immeubles admissibles

Les immeubles appartenant déjà à une coopérative d'habitation, à un office d'habitation, à un organisme ou une société acheteuse à but non lucratif sont admissibles s'ils n'ont jamais bénéficié, à l'exception du programme de Supplément au loyer, d'un programme de logement social ou communautaire.

Les immeubles acquis par un organisme ayant bénéficié d'un programme d'aide à la rénovation sont également admissibles si l'engagement les liant à la SHQ est expiré.

6.2 Immeubles non admissibles

Ne sont pas admissibles, les projets à être réalisés dans un immeuble qui :

- fait l'objet d'une aide financière continue en vertu d'un programme du gouvernement du Canada ou du gouvernement du Québec, sauf si un projet consiste en la création d'unités neuves adjacentes ou situées dans un espace non résidentiel, et qu'il offre une garantie financière suffisante;
- est situé sur une réserve amérindienne ;

- est situé dans une zone inondable de grand courant, sauf si le bâtiment est déjà, ou sera simultanément à l'exécution des travaux admissibles au programme, protégé contre les inondations. Les travaux de prévention contre les inondations ne sont pas admissibles au programme ;
- 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;

6.3 Viabilité du projet

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 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 en vertu 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 qui bénéficieront du programme sont détaillées dans le *Guide d'élaboration et de réalisation des projets AccèsLogis Québec*. Afin de faciliter l'étude financière d'un projet dans le respect de ces normes, une étude de viabilité financière informatisée a été préparée par la SHQ et mise à la disposition des groupes de ressources techniques, des sociétés acheteuses et des organismes développant leur propre projet.

Par ailleurs, afin d'assurer la viabilité d'un projet, celui-ci doit être bien localisé par rapport aux services commerciaux et communautaires. Son emplacement doit faciliter la location des unités résidentielles au cours des prochaines années.

6.4 Viabilité des services

Lorsque des services sont inclus dans un projet, l'organisme doit vérifier leur viabilité à long terme.

La facturation par l'organisme des frais de services doit tenir compte de la capacité de payer de sa clientèle. L'organisme doit aussi s'assurer que le locataire pourra faire face à ses autres obligations.

L'obtention des budgets supplémentaires requis pour offrir des services est de la responsabilité de l'organisme.

6.5 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 clientèles des trois volets. Il faut alors démontrer que la mixité souhaitée est compatible avec les objectifs et les clientèles visées. Le taux de subvention applicable est calculé en regard de la typologie de chacune des unités des volets correspondant à la situation.

6.6 Loyers après réalisation

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 du volet III ni aux unités résidentielles du volet III admissibles à l'amélioration des maisons d'hébergement (volet III).

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

Le loyer médian est établi à partir des loyers payés par les ménages qui occupent un logement sur le marché locatif, pour une agglomération de recensement donnée. Les loyers médians du marché varient selon les régions et la typologie des logements.

La SHQ ou la municipalité mandataire peut réviser certains de ces loyers médians advenant une démonstration évidente qu'ils ne correspondent pas à ceux qui sont observés dans la région ou dans le secteur où sera réalisé un projet.

7 COÛTS ADMISSIBLES À DES FINS DE SUBVENTION

Seuls les coûts de réalisation de la **partie résidentielle désignée** d'un immeuble peuvent être reconnus admissibles à des fins de subvention.

Le coût total de réalisation inclut les coûts reconnus par la Société pour l'acquisition du terrain ou pour l'actualisation de la rente emphytéotique du terrain, du bâtiment et, le cas échéant, les coûts reconnus de travaux de rénovation, de transformation-recyclage ou de construction. Il comprend également les frais connexes ou complémentaires à l'acquisition du bâtiment et à l'exécution notamment des travaux, c'est-à-dire *les frais juridiques, les honoraires professionnels, le financement temporaire...* Il inclut également les coûts reconnus par la SHQ pour l'acquisition de mobilier ou d'équipement nécessaire à l'exploitation du projet.

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

Le coût total de réalisation inclut aussi la constitution de certaines réserves destinées à des dépenses importantes pouvant survenir dans les prochaines années, de même que toutes les taxes applicables.

La partie résidentielle d'un projet comprend, en plus des unités résidentielles (*logements ou chambres*), les espaces communautaires qui sont liés à la vocation résidentielle du projet. Ces espaces sont :

- les vestibules;
- les casiers postaux;
- corridors et escaliers;
- buanderie (lorsqu'il y a corridor commun et que des logements n'ont pas d'espace prévu pour une lessiveuse et une sècheuse.

À ces espaces peuvent s'ajouter :

- une salle communautaire à laquelle pourra s'adjoindre une salle à manger et une cuisine permettant de préparer les repas collectifs (volet II et III seulement);
- des espaces nécessaires aux services de base liés à l'hébergement des résidents ou pour leur rendre des services d'assistance (volet II et III seulement);
- l'aménagement du terrain;
- un local prévu pour les activités administratives du projet.

Les normes budgétaires du programme ont été établies pour s'assurer du réalisme des coûts présentés par les groupes, autant en ce qui concerne les coûts de réalisation d'un projet que les frais d'exploitation du projet après sa réalisation.

7.1 Grille des coûts de réalisation maximum admissibles à des fins de subvention par unité résidentielle

VOLET I : 50 % du coût maximal de réalisation admissible pour fins de subvention				
TOUT TERRITOIRE			MONTRÉAL / QUÉBEC / GATINEAU / LAVAL / LONGUEUIL	
Nature du projet	Achat-rénovation	Construction neuve et transformation-recyclage	Achat-rénovation	Construction neuve et transformation-recyclage
Chambre	41 400 \$	44 500 \$	42 500 \$	51 200 \$
Studio	49 800 \$	53 500 \$	52 200 \$	62 900 \$
1 c.c.	62 600 \$	68 500 \$	67 000 \$	80 800 \$
2 c.c.	71 800 \$	82 500 \$	83 000 \$	99 900 \$
3 c.c.	86 400 \$	99 300 \$	99 600 \$	119 900 \$
4 c.c.	99 900 \$	114 800 \$	115 100 \$	138 600 \$
5 c.c..	111 900 \$	128 600 \$	128 900 \$	155 300 \$

VOLET II : 50 % du coût maximal de réalisation admissible pour fins de subvention				
VOLET III : 50 % du coût maximal de réalisation admissible pour fins de subvention				
VOLET III : 66 % du coût maximal admissible pour les chambres servant de logement d'urgence				
VOLET III PAHM : 100 % du coût maximal de réalisation admissible pour fins de subvention				
TOUT TERRITOIRE			MONTRÉAL / QUÉBEC / GATINEAU / LAVAL / LONGUEUIL	
Nature du projet	Achat-rénovation	Construction neuve et transformation-recyclage	Achat-rénovation	Construction neuve et transformation-recyclage
Chambre	65 100 \$	76 500 \$	71 600 \$	84 200 \$
Studio	68 000 \$	80 000 \$	74 800 \$	88 000 \$
1 c.c.	79 700 \$	93 800 \$	87 700 \$	103 200 \$
2 c.c.	90 800 \$	106 900 \$	99 900 \$	117 500 \$

Note 1 : Pour les projets de construction neuve et de transformation-recyclage réalisés dans certaines régions éloignées (Abitibi-Témiscamingue, Nord-du-Québec, Côte-Nord, Gaspésie et Îles-de-la-Madeleine) et dont le coût de réalisation par unité résidentielle excède le coût maximal de réalisation ci-haut mentionné, les subventions pourront, après justification, être majorées d'un montant n'excédant pas 4 000 \$ par unité résidentielle selon l'échelle de subvention applicable au volet concerné.

Note 2 : Pour la clientèle handicapée, une subvention additionnelle pouvant aller jusqu'à un maximum de 5 000 \$ par unité résidentielle afin de couvrir 100 % des coûts des travaux d'adaptation.

7.2 Coûts non admissibles à des fins de subvention

Les coûts liés à la partie non résidentielle d'un bâtiment ne sont pas admissibles dans le calcul de la subvention à la réalisation. Parmi ces coûts de réalisation non-admissibles, spécifions les coûts de :

- l'aménagement d'une infirmerie ou d'un local destiné à des soins thérapeutiques ;
- l'installation d'une génératrice de secours (sauf si elle est requise par réglementation) ;
- l'acquisition de mobilier ou d'appareils ménagers installés dans des unités résidentielles autres que des chambres d'une maison de chambres;
- l'acquisition de vaisselle, d'ustensiles, d'accessoires de cuisine et de literie ;
- l'acquisition de lève-personne et d'équipements semblables sauf dans le cas où l'unité résidentielle est admissible au Programme d'adaptation de domicile. Dans un tel cas, les modalités prévues à la section 8.4 du présent guide s'appliquent

L'excédent des coûts reconnus par la SHQ sera également à la charge de l'organisme et sera considéré lors de l'analyse de la viabilité du projet.

Il est possible pour un organisme d'effectuer certaines dépenses non admissibles aux subventions. Le groupe doit alors démontrer, dans l'étude de viabilité jointe à sa demande, l'autofinancement des dépenses non admissibles au programme. Si la clientèle hébergée nécessite un soutien particulier, le groupe doit aussi indiquer les ententes convenues avec des organismes du milieu pour que les services ou les coûts soient directement assumés par la clientèle.

8 AIDE FINANCIÈRE DISPONIBLE

L'aide financière disponible en vertu du *Programme AccèsLogis Québec* est de deux types. D'une part, des subventions, l'une à la réalisation du projet et l'autre sous forme de supplément au loyer pour une certaine proportion des unités du projet et, d'autre part, des garanties de prêts de la SHQ. De plus, une contribution du milieu s'ajoute à cette aide financière.

8.1 Subvention à la réalisation

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 qu'il signe avec la SHQ, l'emprunt devient progressivement une subvention puisqu'il est remboursé par la SHQ. Cette subvention à la réalisation, dont le taux varie de 50 % à 100 % des coûts admissibles reconnus par la SHQ, est financée sur une période de 15 ans par un emprunt hypothécaire à un taux préférentiel auprès d'un prêteur agréé reconnu par la SHQ.

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 peut dépasser un montant maximal qui varie selon le territoire, le volet du programme et la typologie des logements.

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

À l'intérieur du **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 logement d'urgence bénéficient d'une subvention équivalant à **66 %** des coûts admissibles. De plus, pour les unités du volet III admissibles à l'amélioration des maisons d'hébergement, la subvention peut être égale à **100 %** des coûts admissibles.

Afin de tenir compte de l'évolution des coûts de la construction, la subvention de base accordée par la SHQ peut être bonifiée par des subventions additionnelles, mais à certaines conditions.

La grille de subvention et les coûts de réalisation maximaux reconnus par la SHQ sont présentés à la section 7.1.

8.2 Contribution du milieu

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

Cette participation du milieu doit équivaloir à **au moins 15 %** des coûts de réalisation admissibles reconnus par la SHQ selon les typologies de logement.

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 alinéas précédents nécessaire pour assurer la viabilité financière du projet conformément aux normes du programme. La contribution additionnelle est la contribution qui excède la contribution de base.

La contribution du milieu 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 (CLD), d'une collecte de fonds auprès du public

La contribution du milieu peut prendre une forme autre qu'une subvention directe, par exemple :

- un don de terrain;
- un don de bâtiment;
- une corvée ou un service;
- un prêt sans intérêt, lequel ne doit pas provenir des futurs locataires; dans ce cas, seuls les intérêts épargnés pourront être considérés comme une contribution du milieu;
- un crédit de taxes;

Rappelons que toute municipalité autorisée par le ministre peut préparer et adopter par règlement un programme municipal d'aide financière complémentaire au Programme AccèsLogis Québec, y compris l'octroi d'un crédit de taxes pour une période supérieure à cinq ans. À cet égard, la SHQ a préparé une procédure pour les municipalités désireuses d'offrir une aide complémentaire.

8.3 Subvention du Programme de Supplément au loyer (PSL)

AccèsLogis Québec combine également les bénéfices du Programme de Supplément au loyer (PSL) pendant une période de cinq ans pour les personnes à faible revenu. Le loyer de base de ces ménages équivaut alors à 25 % de leur revenu.

Pour les projets des volets I et II, un minimum de 20 % et un maximum de 50 % des ménages doivent être admissibles au supplément au loyer. Le maximum peut être porté à 60 % dans le cas d'un projet d'achat-rénovation si les bénéficiaires occupent le bâtiment au moment de l'acquisition. Dans ce dernier cas, la proportion d'unités

faisant l'objet du supplément au loyer sera ramenée à 50 % lorsque des occupants des unités additionnelles déménageront.

Pour les projets de logements permanents et de transition du volet III, la totalité (100 %) des locataires peuvent recevoir cette aide financière. Le minimum de 20 % imposé dans les volets I et II continue de s'appliquer.

Dans les projets de logement d'urgence du volet III, ainsi que les projets du volet III admissibles à l'amélioration des maisons d'hébergement, aucun supplément au loyer n'est versé.

Le supplément au loyer est établi selon les modalités du *Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique*. Les locataires pouvant en bénéficier sont sélectionnés conformément à l'application du *Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique*.

Les unités de supplément au loyer pourront être attribuées aux organismes pour une période de cinq ans à compter de la date de l'entente conclue entre la SHQ et l'office d'habitation (OH) ou pour toute autre période autorisée par le gouvernement. Pour les ménages bénéficiaires, les organismes recevront périodiquement un montant comblant l'écart entre le loyer économique du projet et le loyer payé par les ménages.

Il est à noter que tout locataire 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. Le ménage peut aussi avoir accès au *Programme de Supplément au loyer* s'il répond aux conditions d'admissibilité et aux normes d'occupation telles qu'elles sont édictées par le *Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique*.

Les coûts du *Programme de Supplément au loyer* sont assumés à 90 % par la SHQ et à 10 % par la municipalité.

L'office d'habitation a la responsabilité de gérer, pour chaque projet réalisé dans la municipalité, le *Programme de Supplément au loyer (PSL)*.

8.4. Subvention pour adaptation de domicile

Pour la clientèle handicapée répondant aux critères d'admissibilité du Programme d'adaptation de domicile, une subvention additionnelle pourra être octroyée selon les modalités prévues aux articles 34 et 34.1. Cette subvention permettra de bonifier la subvention prévue à la note 2 de la section 7.1 afin de couvrir 100 % des coûts des travaux d'adaptation jusqu'à concurrence d'un maximum de 5 000 \$ par unité résidentielle en achat-rénovation et de 3 000 \$ par unité résidentielle en construction neuve et en transformation recyclage. Aux fins du *Programme AccèsLogis Québec*, la subvention s'appliquera également au logement locatif à construire qui sera occupé par une personne handicapée identifiée.

Cette subvention défrayera le coût des travaux admissibles requis à partir de l'analyse qualitative détaillée des besoins particuliers d'adaptation. Cette analyse sera effectuée selon les paramètres du Programme d'adaptation de domicile.

L'aide financière et les modalités de versement correspondront à celles établies au Programme AccèsLogis Québec.

8.5 Garantie de prêts accordée par la SHQ

Tous les prêts consentis en vertu du programme sont entièrement garantis par la Société d'habitation du Québec (SHQ) s'ils ont été préalablement autorisés par celle-ci, soit :

- le prêt de démarrage au début du projet ;
- le prêt hypothécaire de premier rang en vertu du financement intérimaire et du financement à long terme, pendant une période de 25 ans, qui peut être prolongé jusqu'à 35 ans ;
- 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.

9 TRAVAUX REQUIS

Les travaux prévus devront répondre aux codes et normes applicables afin de produire des unités résidentielles de qualité.

De plus, la Société a établi un guide de construction. **Ce guide doit être respecté dans l'élaboration des projets présentés à la SHQ ou à une ville mandataire.**

Ces travaux devront être réalisés par un entrepreneur dûment autorisé de la Régie du bâtiment du Québec sauf les travaux admissibles à titre de corvées.

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.

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.

10 RÉALISATION ET EXPLOITATION DES PROJETS

La sélection des projets s'effectue selon un processus continu en regard des disponibilités budgétaires prévues pour chacune des programmations. Les projets soumis sont traités selon le principe du premier dossier complet admissible, premier servi, jusqu'à épuisement des budgets disponibles.

L'organisme admissible peut s'assurer le soutien technique adéquat pour mener à terme son projet. Ce soutien peut être fourni notamment par l'entremise d'un groupe de ressources techniques (GRT). Toutefois, si l'organisme dispose des ressources compétentes, il peut développer et réaliser lui-même son projet.

Chaque organisme pourra donc élaborer son projet à son rythme et le présenter à la SHQ, à sa municipalité mandataire ou à sa municipalité participante une fois réunies certaines conditions de base détaillées dans le *Guide d'élaboration et de réalisation des projets du Programme AccèsLogis Québec*. Ces conditions sont, entre autres, une offre d'achat, une liste des travaux à réaliser ainsi qu'une estimation des coûts produite par un architecte, l'identification de la clientèle visée, la démonstration du besoin, la confirmation d'une partie substantielle de la contribution du milieu. L'organisme obtiendra alors un engagement conditionnel et un prêt de démarrage.

Par la suite, après avoir rempli les conditions imposées lors de l'engagement conditionnel, l'organisme bénéficiera d'un engagement définitif. Cet engagement définitif lui apportera l'assurance de l'obtention des subventions et lui donnera le feu vert pour l'acquisition de l'immeuble et la réalisation des travaux.

10.1 Présentation des demandes

Pour les projets situés sur le territoire d'une municipalité mandataire, l'organisme doit traiter avec cette municipalité. Actuellement, seules les villes de Montréal et de Québec sont habilitées à assumer cette responsabilité pour la SHQ.

Pour les projets de volet I situés sur le territoire d'une municipalité participante, l'organisme doit présenter son projet à cette municipalité. Cette dernière devra confirmer son acceptation par une résolution ou une lettre d'appui au projet. L'organisme pourra ensuite présenter sa demande d'engagement conditionnel à la SHQ. La Société étudiera alors la demande d'engagement conditionnel et assumera le suivi de la réalisation du projet.

Pour tout autre projet, la demande doit être déposée directement à la SHQ.

10.2 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.

Par cette lettre, la SHQ s'engage, sous réserve du respect d'un ensemble de 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 qui permettront à la SHQ ou à une municipalité mandataire de s'assurer notamment de la viabilité du projet.

10.3 Prêt de démarrage

Cette lettre d'engagement rend l'organisme admissible à un prêt de démarrage auprès d'un prêteur agréé. Au moyen d'une marge de crédit, l'organisme peut assumer, jusqu'à la signature de l'acte de prêt hypothécaire de 1^{er} rang, en vertu du financement intérimaire, certaines dépenses liées à l'élaboration du projet. Il s'agit notamment :

- 1° des honoraires d'un groupe de soutien (Groupe de ressources techniques ou société acheteuse à but non lucratif reconnus par la Société);
- 2° des dépenses liées au développement d'un projet reconnu par la Société pour un office d'habitation;
- 3° des honoraires reconnus de professionnels mandatés par l'organisme, tels les honoraires d'architecte, d'ingénieur, d'évaluateur agréé, de notaire, d'arpenteur-géomètre;
- 4° de l'historique de l'utilisation du sol et du contrôle de qualité de celui-ci effectués par des firmes spécialisées;
- 5° des droits et tarifs municipaux relatifs à l'approbation du projet, des droits de mutation et des ajustements de taxes municipales et scolaires;
- 6° sur autorisation préalable de la Société ou de son mandataire, les frais liés à la vérification de l'approvisionnement en eau potable et de l'évacuation ou du traitement des eaux usées.

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. Des versements, d'une valeur totale de 9 000 \$, peuvent être déboursés lors de l'analyse effectuée par la Société ou son mandataire en vue de l'engagement conditionnel et ce, afin de couvrir les frais pour :

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

Pour obtenir ces versements, l'organisme devra transmettre à la Société ou à son mandataire les pièces justificatives, l'appui écrit de la municipalité et l'offre d'achat valide au nom de l'organisme sur le terrain visé.

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 Société ou son mandataire en regard de cette acquisition.

- les coûts d'acquisition de terrain n'excédant pas la valeur marchande reconnue et les frais afférents
- les frais de dépôt requis pour l'offre d'achat

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

L'organisme négocie lui-même son prêt de démarrage, sous forme de marge de crédit, auprès d'une institution financière reconnue par la SHQ et en assume les frais à même les coûts de réalisation du projet.

Par conséquent, toute institution financière reconnue par la SHQ verra à avancer le prêt de démarrage de même que les fonds nécessaires en cours de réalisation du projet et à accorder le prêt définitif à la fin des travaux selon les accords convenus avec la SHQ. Ces accords incluent le paiement de la subvention par la SHQ.

10.4 Engagement définitif et prêt global (financement intérimaire)

L'engagement définitif confirme l'octroi de l'aide financière sous forme de promesse de subvention à l'organisme. Ce dernier ayant réuni toutes les conditions qui assurent la réalisation et la viabilité de son projet d'habitation communautaire, il ne lui reste qu'à se porter acquéreur de l'immeuble convoité et à entreprendre les travaux.

Après avoir reçu les confirmations requises quant à la viabilité du projet (plans et devis définitifs, soumission de l'entrepreneur, contribution financière du milieu, financement par un prêteur agréé...), la SHQ ou la municipalité mandataire émet une lettre d'engagement définitif à l'organisme. Le prêteur agréé reçoit de la SHQ une

confirmation de cette lettre d'engagement qui précise le montant du financement intérimaire à prévoir en tenant compte de la contribution fournie par le milieu.

Le prêteur agréé reconnu par la SHQ est en mesure, avec cette lettre d'engagement définitif, d'accorder le financement intérimaire à l'organisme aux conditions et taux convenus avec la SHQ.

En vertu du financement intérimaire, on retrouvera donc un prêt global sous forme de marge de crédit garanti par une seule hypothèque de 1^{er} rang et englobant à la fois le montant de l'aide financière consentie par la SHQ et le montant non subventionné du projet remboursable par le propriétaire.

Les débours, en cours de réalisation des travaux, seront effectués à même le financement intérimaire accordé par le prêteur. Ces débours progressifs devront toutefois avoir été préalablement autorisés par la SHQ ou la municipalité mandataire sur présentation de pièces justificatives.

10.5 Convention d'exploitation

L'organisme signera avec la SHQ une convention d'exploitation où sont inscrites un ensemble de conditions qu'il doit respecter pendant toute la durée du prêt hypothécaire garanti par la Société. En effet, l'aide financière consentie par la SHQ est accordée sous forme de promesse de subvention. Cette aide se transforme progressivement en subvention moyennant le respect par l'organisme des conditions prévues à la convention. La durée du prêt est de 25 ans à compter de la date d'ajustement des intérêts (DAI) et peut aller jusqu'à 35 ans dans le cas d'un refinancement par l'organisme. La durée de la convention ne peut cependant être inférieure à 25 ans.

La convention prévoit notamment la production de différents rapports afin d'assurer la saine gestion du projet. Ces rapports concernent autant la gestion financière (constitution de réserves, niveau des dépenses, perception des revenus) et la participation des locataires (structure de participation, formation) que la qualité du bâtiment (entretien, travaux à venir).

10.6 Pérennité de la vocation sociale des projets

La Société peut établir des moyens applicables aux projets bénéficiant du programme afin d'assurer la pérennité de la vocation sociale des projets réalisés.

11 AUTRES DOCUMENTS DISPONIBLES

Pour obtenir tout renseignement complémentaire concernant le *Programme AccèsLogis Québec*, veuillez vous adresser à la Direction de l'habitation communautaire de la Société d'habitation du Québec (SHQ), à l'adresse et aux numéros suivants :

Société d'habitation du Québec (SHQ)
Direction de l'habitation communautaire
Gestion du Fonds québécois d'habitation communautaire
1054, rue Louis-Alexandre-Taschereau
Aile Saint-Amable, 4^e étage
Québec (Québec) G1R 5E7
Téléphone : À Québec : **(418) 643-7676**
Ailleurs au Québec : 1 800 463-4315 (**sans frais**)

Télécopieur : (418) 644-5929

Courrier électronique : acceslogis@shq.gouv.qc.ca

Site Internet : www.shq.gouv.qc.ca

ANNEXES

Annexe I ***Définitions et interprétations***

Dans le présent guide, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par :

CMM	Communauté métropolitaine de Montréal
Coopérative	Une association coopérative d'habitation locative ou une coopérative de solidarité régie par la <i>Loi sur les coopératives</i> (L.R.Q., c. C-67.2) et dont l'un des objectifs inscrits à l'acte constitutif prévoit d'offrir en location des unités résidentielles à des personnes à revenu faible ou modeste
Fonds	Le Fonds québécois d'habitation communautaire institué en vertu de la partie III de la <i>Loi sur les compagnies</i> (L.R.Q., c. C-38)
Groupe de ressources techniques	Un organisme à but non lucratif reconnu par la Société pour promouvoir, élaborer et mettre en oeuvre des projets d'habitation de type coopératif ou à but non lucratif, et apporter l'assistance technique nécessaire ;
HLM	Habitation à loyer modique dont le loyer de base équivaut à 25 % des revenus du ménage locataire
Immobilière SHQ	La société « immobilière SHQ » instituée en vertu de l'article 1 de la <i>Loi sur Immobilière SHQ</i> ;
Loyer médian du marché	Valeur utilisée pour le calcul des PRBI. Il est établi à partir des loyers payés par les ménages qui occupent un logement sur le marché locatif d'une agglomération de recensement donnée
Municipalité mandataire	Une municipalité participante avec laquelle la Société convient d'une entente pour l'administration du programme
Municipalité participante	Une municipalité avec laquelle la Société convient d'une entente pour la sélection des projets et qui consacre à la réalisation des projets un montant global équivalant à une partie du budget en subvention à la réalisation qui lui a été alloué et engagé en vertu du programme
Office d'habitation	Un office d'habitation constitué en vertu de la <i>Loi sur la Société d'habitation du Québec</i> ou une société municipale d'habitation constituée en vertu d'une charte municipale
Organisme à but non lucratif (OBNL)	Un organisme à but non lucratif dont un des principaux objectifs inscrits à l'acte constitutif prévoit d'offrir en location des unités résidentielles, soit à des ménages à revenu faible ou modeste, soit à des personnes ayant des besoins particuliers de logement
PAMH	Programme d'amélioration des maisons d'hébergement

PAD	Programme d'adaptation de domicile. Il vise à aider une personne handicapée à payer le coût des travaux nécessaires pour rendre accessible et adapter le logement qu'elle habite;
PRBI	Plafonds de revenu déterminant les besoins impérieux (revenu maximal d'un ménage pour être admissible à un HLM, un supplément au loyer ou à un logement abordable;
PRQ	<i>Programme Rénovation Québec</i>
PRVQ	<i>Programme de revitalisation des vieux quartiers</i>
Prêteur agréé	Une institution financière, une personne morale ou une société ayant le pouvoir de consentir des prêts hypothécaires et qui convient avec la SHQ de modalités de financement de la promesse de subvention pour les projets admissibles au programme
Programme	<i>Le Programme AccèsLogis Québec</i>
Projet	Le ou l'ensemble des immeubles identifiés dans la demande d'aide financière présentée par un propriétaire dans le cadre du programme
Propriétaire	Une coopérative, un office d'habitation, un organisme ou une société acheteuse à but non lucratif qui détient ou détiendra la propriété du ou des bâtiments inclus dans un projet
Rénovation	Les travaux reconnus par la Société qui visent à améliorer ou à modifier des unités résidentielles dans un bâtiment existant dont les travaux correctifs sont d'au moins 35 000 \$, en moyenne, par unité résidentielle d'un même immeuble. Ils incluent également l'achat-rénovation
SCHL	Société canadienne d'hypothèques et de logement
Société acheteuse à but non lucratif	Organisme à but non lucratif dont l'un des principaux objectifs inscrits à l'acte constitutif prévoit de promouvoir, d'élaborer, d'acquérir, de réaliser et d'exploiter des immeubles dans le but d'offrir en location des unités résidentielles, soit à des ménages à revenu faible ou modeste, soit à des personnes ayant des besoins particuliers en habitation
Société ou SHQ	La Société d'habitation du Québec
Supplément au loyer (PSL)	Programme qui permet à des ménages à faible revenu d'habiter des logements du marché locatif privé ou appartenant à des COOP et des OBNL tout en payant le même loyer qu'une habitation à loyer modique soit 25 % de leur revenu

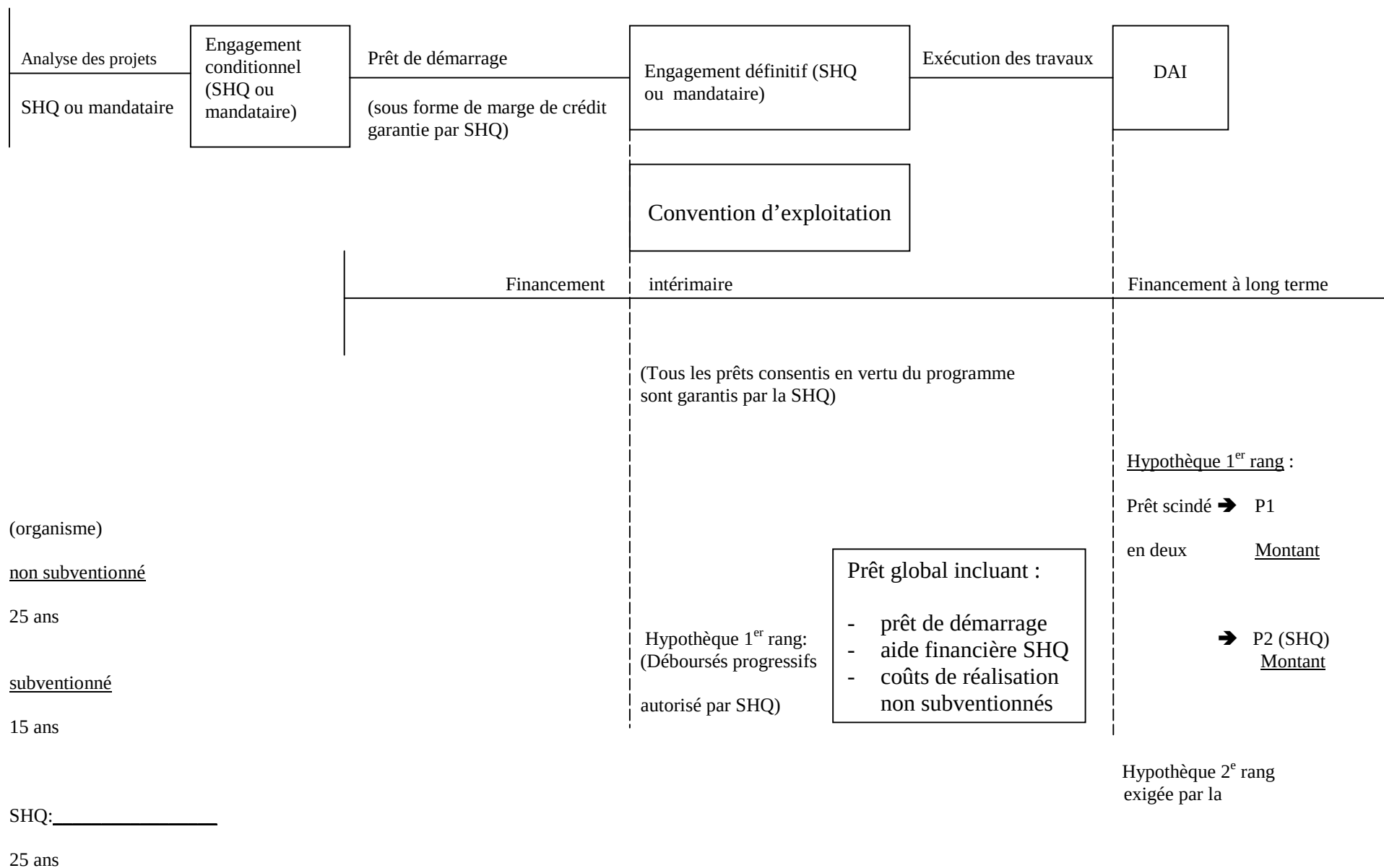
**Transformation
recyclage** Les travaux reconnus par la Société qui visent à transformer un espace non résidentiel en un espace résidentiel à l'intérieur d'un bâtiment existant. Est inclus dans cette définition tout bâtiment barricadé

**Unité
résidentielle** Une chambre, un studio ou un logement loué ou offert en location dans un projet dans le but de servir de résidence

N.B. : Le mot * organisme + employé seul signifie une coopérative, un office d'habitation, un organisme ou une société acheteuse à but non lucratif qui détient ou détiendra la propriété du bâtiment visé par un projet.

Annexe II

Étapes de réalisation et financement des projets AccèsLogis Québec



ANNEXE III

Villes ayant l'obligation de constituer un Fonds de développement du logement social

1. Beauharnois
2. Gatineau
3. Lévis
4. Longueuil
5. Matane
6. Montréal
7. Québec
8. Rimouski
9. Rouyn-Noranda
10. Saint-Jérôme
11. Saguenay
12. Shawinigan
13. Sherbrooke
14. Salaberry-de-Valleyfield
15. Trois-Rivières
16. Val-d'Or

Annexe IV***Groupes de ressources techniques reconnus par la SHQ***

GRT	RESPONSABLE	TERRITOIRE DESSERVI
RÉGION 01 (BAS-ST-LAURENT)		
LES HABITATIONS POPULAIRES DE L'EST INC. (HPE) 12, rue Saint-Pierre, bur. 10 Rimouski (Québec) G5L 1T3	Roger Michaud Téléphone : (418) 722-8535 Télécopieur : (418) 722-8627 atena@globetrotter.qc.ca	Kamouraska, Rivière-du-Loup, Témiscouata, Rimouski, Vallée-de-la-Matapédia et Matane
RÉGION 02 (SAGUENAY - LAC SAINT-JEAN)		
GROUPE DE RESSOURCES B.R.I.C.H. 30, rue Racine Est, bur. 10 Chicoutimi (Québec) G7H 1P5	Denis Bolduc Téléphone : (418) 543-6858 Télécopieur : (418) 543-4698 fechas@qc.aira.com	Saguenay, Lac St-Jean
HABITATION POPULAIRE SAGUENAY-LAC SAINT-JEAN 25, rue Neron, bur. 200 Chicoutimi (Québec) G7H 5B1	Mario Tremblay Téléphone : (418) 543-9670 Télécopieur : (418) 543-7862 grthpl@bellnet.ca	Saguenay, Lac Saint-Jean
RÉGION 03 (QUÉBEC)		
SOSACO 155, boul. Charest Est, bur. 120 Québec (Québec) G1K 3G6	Viviane Gagnon Téléphone : (418) 648-1354 Télécopieur : (418) 648-9991 sosaco@frechaqc.qc.ca	Québec métropolitain, Portneuf
ACTION-HABITATION DE QUÉBEC (AHQ) 799, 5 ^e Rue Québec (Québec) G1J 2S6	Armand St-Laurent Téléphone : (418) 648-1278 Télécopieur : (418) 648-6214 grt@actionhabitation.qc.ca	Québec métro (Rive-nord), Limoilou, Saint-Roch, Saint-Sauveur, Vanier, Loretteville, Beauport
IMMEUBLES POPULAIRES DE QUÉBEC 95, rue de la Pointe-aux-Lièvres Québec (Québec) (G1K 5Y6)	Jean-Yves Parent Téléphone : (418) 522-8899 Télécopieur : (418) 522-0267 impq@videontron.ca	Québec métropolitain et Portneuf

GRT	RESPONSABLE	TERRITOIRE DESSERVI
RÉGION 04 (MAURICIE)		
HABITATIONS POPULAIRES DU QUÉBEC (HPDCQ) 1160, Terrasse Turcotte Trois-Rivières (Québec) G9A 5C6	Ghislain Aubin Téléphone : (819) 374-2767 Télécopieur : (819) 374-8147 hab.pop.desjardins@infoteck.qc.ca	Rive-nord : La Tuque, Grand-Mère, Shawinigan, Trois-Rivières, Cap-de-la-Madeleine. Rive-sud : jusqu'à l'autoroute 20, comté de Nicolet. Limite est : Sainte-Anne-de-la-Pérade. Limite ouest : Louiseville
FÉDÉRATION DES COOPÉRATIVES D'HABITATION DE LA MAURICIE ET DU CENTRE-DU-QUÉBEC (FECHMACQ) 247A, rue Lindsay Drummondville (Québec) J2C 1J5	Normande Letellier Téléphone : (819) 477-6986 Télécopieur : (819) 477-3827 fechmacq@qc.aira.com	Régions 04 et 17 (Mauricie et Centre-du-Québec)
RÉGION 05 (ESTRIE)		
GROUPE RESSOURCE HABITATION BEAUCE-AMIANTE (GRTBA) 37, rue Notre-Dame Sud Thetford Mines (Québec) G6G 1J1	Jean Houle Téléphone : (418) 338-3008 Télécopieur : (418) 338-9211 grt-ba@qc.aira.com	
GROUPE D'ANIMATION POPULAIRE EN HABITATION DE SAINT-HYACINTHE (GAPH) 650, rue Girouard Est, Bur. 117-A Saint-Hyacinthe (Québec) J2S 2Y2	Guy Laflamme Téléphone : (450) 774-0769 Télécopieur : (450) 774-1106 grtech@maska.net	
FÉDÉRATION COOP-HABITAT ESTRIE (FCHE) 31, rue King Ouest, bur. 410 Sherbrooke (Québec) J1H 1N5	Michel Bousquet Téléphone : (819) 566-6303 Télécopieur : (819) 829-1593 fche@reseaucoop.com	

GRT	RESPONSABLE	TERRITOIRE DESSERVI
RÉGION 06 (MONTRÉAL-CENTRE)		
ATELIER HABITATION MONTRÉAL (AHM) 5185, boul. Saint-Laurent Montréal (Québec) H2T 1R9	Robert Manningham Téléphone : (514) 270-8488 Télécopieur : (514) 270-6728 ahm@videotron.ca	
GROUPE CONSEIL EN DÉVELOPPEMENT DE L'HABITATION (CDH) 1000, rue Amherst, bur. 201 Montréal (Québec) H2L 3K5	Louise Lanctôt Téléphone : (514) 849-7800 Télécopieur : (514) 849-1495 groupecdh.com	
BÂTIR SON QUARTIER 1945, rue Mullins, bur. 120 Montréal (Québec) H3K 1N9	Édith Cyr Téléphone : (514) 933-2755 Télécopieur : (514) 933-7802 grt@batirsonquartier.com	
ROMEL 6555, chemin de la Côte-des- Neiges, bur. 400 Montréal (Québec) H3S 2A6	Mazen Houdeib Téléphone : (514) 341-1057 Télécopieur : (514) 341-8404 grt@romel-montreal.ca	
RÉGION 07 (OUTAOUAIS)		
LOGE-ACTION OUTAOUAIS (HULL) 178, boul. Gréber, bur. 105 Gatineau (Québec) J8T 6Z6 ou 75, rue de l'abbé Morin Gatineau, (Québec) J8V 3S9	Serge Forget Téléphone : (819) 243-3717 Télécopieur : (819) 243-5356 fechohpo@videotron.net Nicole Gratton Téléphone : (819) 243-5119 Télécopieur : (819) 243-6860	Outaouais. MRC Antoine-Labelle
RÉGION 08 (ABITIBI-TÉMISCAMINGUE)		
GRT DE L'ABITIBI- TÉMISCAMINGUE ET DE L'UNGAVA INC. (GRTATU) 42, rue Principale Amos (Québec) J9T 2K6	Serge Bouvier Téléphone : (819) 732-3956 Télécopieur : (819) 732-4091 grt-atu@cableamos.com	Région de l'Abitibi- Témiscamingue et Ungava

GRT	RESPONSABLE	TERRITOIRE DESSERVI
RÉGION 09 (CÔTE NORD)		
CITÉ DES BÂTISSEURS 625, boul. Laflèche, bur. 301 Baie-Comeau (Québec) G5C 1C5	Renée Chiasson Téléphone : (418) 589-6877 Télécopieur : (418) 589-5331 grtcite@globetrotter.qc.ca	Tadoussac à Blanc-Sablon, Fermont, île d'Anticosti
RÉGION 11 (GASPÉSIE-ÎLES-DE-LA-MADELEINE)		
GROUPE RESSOURCE EN LOGEMENTS COLLECTIFS DE LA GASPÉSIE ET DES ÎLES-DE-LA-MADELEINE (GRTGIM) 540, boul. Perron Est, C.P.1330 Maria (Québec) G0C 1Y0 ou 189, rue Jacques-Cartier, bur. 7 GASPÉ (Québec) G4X 2P8	Jacynthe Cyr Téléphone : (418) 759-3216 Télécopieur : (418) 759-3817 grlcgim@globetrotter.qc.ca Marie Houde Téléphone : (418) 368-1355 Télécopieur : (418) 368-4347 grlcgaspe@globetrotter.net	Gaspésie et les Îles-de-la-Madeleine (même)
RÉGION 12 (CHAUDIÈRE -APPALACHES)		
HABITATION POPULAIRE DE LA CÔTE-DU-SUD (HPCS) 118, rue St-Thomas Montmagny (Québec) G5V 1M2	Doris Després Téléphone : (418) 248-4558 Télécopieur : (418) 248-4562 hpcs@globetrotter.qc.ca	MRC Bellechasse, Montmagny, L'Islet, Kamouraska, Rivière-du-Loup, Témiscouata
GRT D'HABITATION LÉVY 52, côte du Passage Lévis (Québec) G6V 5S7	Daniel Vachon Téléphone : (418) 833-6652 Télécopieur : (418) 833-2466 grthabitationlevy@qc.aira.ca	Rive Sud de Québec, comtés : Lévis, Lotbinière, Bellechasse
GROUPE RESSOURCE HABITATION BEAUCE-AMIANTE (GRTBA) 37, rue Notre-Dame Sud Thetford-Mines (Québec) G6G 1J1	Jean Houle Téléphone : (418) 338-3008 Télécopieur : (418) 338-9211 grr-ba@megantic.net	

GRT	RESPONSABLE	TERRITOIRE DESSERVI
RÉGION 13 (LAVAL)		
RÉSEAU 2000 + 823, 80 ^e Avenue Laval (Québec) H7V 3K1	Marc-André Lévesque Téléphone : (450) 682-8830 Télécopieur : (450) 682-7443 grtll@qc.aira.com	Laval
RÉGION 14 (LANAUDIÈRE)		
GROUPE D'AMÉNAGEMENT DE LOGEMENTS POPULAIRES (GALOP) 457, rue Laval Joliette (Québec) J6E 5G9	Denise Robitaille Téléphone : (450) 759-8488 Télécopieur : (450) 759-2100 galopqc@videotron.ca	Région de Lanaudière
RÉGION 15 (LAURENTIDES)		
RÉSEAU 2000 + 823, 80 ^e Avenue Laval (Québec) H7V 3K1	Marc-André Lévesque Téléphone : (450) 682-8830 Télécopieur : (450) 682-7443 grtll@qc.aira.com	Région des laurentides, MRC Pays-d'ern-Haut, Rivières-du-Nord, Thérèse-de-Blainville, Deux-Montagnes et Argenteuil
RÉGION 16 (MONTÉRÉGIE)		
GROUPE D'ANIMATION DU LOGEMENT COMMUNAUTAIRE DE LONGUEUIL (GALCL) 674, rue Saint-Jean Longueuil (Québec) J4H 2Y4	Jacques Grenier Téléphone : (450) 674-9921 Télécopieur : (450) 674-5710 grtlong@cam.org	Comtés : Taillon, Verchères, Laprairie, Varennes, Chambly, Vachon, Marie-Victorin
GROUPE D'ANIMATION POPULAIRE EN HABITATION DE SAINT-HYACINTHE (GAPH) 650, rue Girouard Est, bur. 117-A Saint-Hyacinthe (Québec) J2S 2Y2	Guy Laflamme Téléphone : (450) 774-0769 Télécopieur : (450) 774-1106 grtsaint-hyacinthe@maska.net	
GROUPE ALTERNATIVE LOGEMENT DE SAINT-JEAN 125, rue Jacques-Cartier Nord, bur. 5 Saint-Jean-sur-Richelieu (Québec) J3B 8C9	Gilles Bouchard Téléphone : (450) 347-4416 Télécopieur : (450) 347-0754 grtstjean@qc.aira.com	Comtés : Saint-Jean et d'Iberville, de Lacolle à Cowansville, de Saint- Césaire à la frontière américaine

GRT	RESPONSABLE	TERRITOIRE DESSERVI
GROUPE DE RESSOURCES TECHNIQUES EN HABITATION DE LA RÉGION DE SOREL INC. 176, rue Limoges Sorel (Québec) J3P 1T6	André Forcier Téléphone : (450) 742-0183 Télécopieur : (450) 742-4339 aforcier@sorel-tracy.qc.ca	
GROUPE DE RESSOURCES TECHNIQUES DU SUD-OUEST DE VALLEYFIELD (GRTSO) 85, chemin Larocque, bur. 3 Valleyfield (Québec) J6T 4A6	Manon Leduc Téléphone : (450) 373-7067 Télécopieur : (450) 373-0212 grtso@rocler.qc.ca	
RÉGION 17 (CENTRE DU QUÉBEC)		
FÉDÉRATION DES COOPÉRATIVES D'HABITATION DE LA MAURICIE ET DU CENTRE DU QUÉBEC (FCHMACQ) 247-A, rue Lindsay Drummondville (Québec) J2C 1P2	Normande Letellier Téléphone : (819) 477-6986 Télécopieur : (819) 477-3827 fechmacq@qc.aira.com	Régions 04 et 17 (Mauricie et Centre-du- Québec)
HABITATIONS POPULAIRES DU QUÉBEC (HPQ) 1160, terrasse Turcotte Trois-Rivières (Québec) G9A 5C6	Ghislain Aubin Téléphone : (819) 374-2767 Télécopieur : (819) 374-8147 hab.pop.desjardins@infoteck.qc.ca	Rive-nord : La Tuque, Grand-Mère, Shawinigan, Trois- Rivières, Cap-de-la- Madeleine. Rive-sud : jusqu'à l'autoroute 20, comté de Nicolet. Limite est : Sainte-Anne- de-la-Pérade. Limite ouest : Louiseville

**Les loyers médians du marché
et
les plafonds de revenu déterminant les besoins impérieux**

**Programme AccèsLogis
(pour coopératives et OBNL)**

**LES LOYERS MÉDIANS DU MARCHÉ
ET LES PLAFONDS DE REVENUS DÉTERMINANT
LES BESOINS IMPÉRIEUX (PRBI)**

LES LOYERS MÉDIANS DU MARCHÉ

Explications

Les loyers médians présentés ci-après sont ceux qui sont reconnus par la Société d'habitation du Québec (SHQ).

Ces loyers servent à appliquer les critères d'admissibilité ou les normes budgétaires du programme qui font référence aux «loyers médians du marché». La SHQ ou la municipalité mandataire pourrait réviser certains de ces loyers advenant une démonstration évidente qu'ils ne correspondent pas à ceux qui sont observés dans la région ou le secteur où sera réalisé un projet.

Ces loyers incluent l'eau chaude, l'électricité domestique et le chauffage. Aussi, pour les projets dont les loyers ne comprennent pas ces services, il faut déduire les montants suivants selon la typologie :

COÛT MENSUEL (incluant les taxes)	CHAMBRE	STUDIO	1 C.C.	2 C.C.	3 C.C.	4 C.C.
Chauffage	25 \$	30 \$	35 \$	45 \$	56 \$	66 \$
Eau chaude	8 \$	8 \$	11 \$	19 \$	21 \$	24 \$
Électricité domestique	7 \$	7 \$	9 \$	11 \$	13 \$	15 \$
Total	40 \$	45 \$	55 \$	75 \$	90 \$	105 \$

Lorsque les logements du projet sont déjà loués meublés, il faut déduire les montants suivants si l'on désire connaître ce que serait le loyer du logement non meublé (aux fins de comparaison au loyer médian du marché) :

COÛT MENSUEL	CHAMBRE	STUDIO	1 C.C.	2 C.C.	3 C.C.	4 C.C.
Cuisinière	8 \$	8 \$	8 \$	8 \$	8 \$	8 \$
Réfrigérateur	8 \$	8 \$	8 \$	8 \$	8 \$	8 \$
Meubles	8 \$	17 \$	20 \$	25 \$	30 \$	35 \$
Total	24 \$	33 \$	36 \$	41 \$	46 \$	51 \$

**LOYERS MÉDIANS DU MARCHÉ
AVEC SERVICES
ANNÉE 2002**

TAB.	RÉGION	STUDIO	1 c.c.	2 c.c.	3 c.c.	4 c.c.
Région 1 : Bas St-Laurent						
7	Matane et Rivière-du-Loup	320	405	505	570	645
13	Rimouski	350	445	555	635	740
8	Autres	310	375	465	535	565
Région 2 : Saguenay / Lac St-Jean						
7	Alma, Dolbeau, Roberval	320	405	505	570	645
1	Chicoutimi, Jonquière	355	405	525	545	580
17	Autres	310	380	465	535	565
Région 3 : Québec						
3	Québec métro (partie)	385	480	570	645	825
19	Autres	310	375	465	535	660
Région 4 : Mauricie						
7	La Tuque, Shawinigan	320	405	505	570	645
6	Trois-Rivières métro (partie)	300	390	490	550	610
8	Autres	310	375	465	535	565
Région 5 : Estrie						
15	Magog	320	405	505	570	740
5	Sherbrooke	310	395	490	610	720
8	Autres	310	375	465	535	565
Région 6 : Montréal						
4	Ile de Montréal	410	475	560	670	815
Région 7 : Outaouais						
2	Gatineau	450	535	650	745	825
8	Autres	310	375	465	535	565
Région 8 : Abitibi-Témiscamingue						
7	Amos	320	405	505	570	645
13	Rouyn-Noranda, Val d'Or	350	445	555	635	740
8	Autres	310	375	465	535	565
Région 9 : Côte Nord						
13	Baie-Comeau, Sept-Iles	350	445	555	635	740
8	Autres	310	375	465	535	565
Tab. 20	Région 10 : Nord du Québec	310	395	465	535	565
Région 11 : Gaspésie						
13	Gaspé	350	445	555	635	740
8	Autres	310	375	465	535	565

**LOYERS MÉDIANS DU MARCHÉ
AVEC SERVICES
ANNÉE 2002**

TAB.	RÉGION	STUDIO	1 c.c.	2 c.c.	3 c.c.	4 c.c.
Région 12 : Chaudière-Appalaches						
7	Montmagny, Saint-Georges, Sainte-Marie, Thetford-Mines	320	405	505	570	645
3	Québec métro (partie)	385	480	570	645	825
18	Autres	310	375	465	540	675
Région 13 : Laval						
10	Laval	410	475	560	670	965
Région 14 : Lanaudière						
7	Joliette	320	405	505	570	645
11	Montréal métro (partie)	410	475	560	670	890
16	Autres	340	420	525	610	745
Région 15 : Laurentides						
14	Lachute	320	405	505	570	690
11	Montréal métro (partie)	410	475	560	670	890
16	Autres	340	420	525	610	745
Région 16 : Montérégie						
12	Montréal métro (partie)	410	475	560	670	860
7	Cowansville, Granby, Salaberry-de-Valleyfield, Sorel	320	405	505	570	645
13	St-Hyacinthe, St-Jean-sur- Richelieu	350	445	555	635	740
8	Autres	310	375	465	535	565
Région 17 : Centre du Québec						
7	Drummondville, Victoriaville	320	405	505	570	645
6	Trois-Rivières métro (partie)	300	390	490	550	610
8	Autres	310	375	465	535	565
Tab. 9	Région hors marché		765	855	960	1 085

PLAFONDS DE REVENU DÉTERMINANT LES BESOINS IMPÉRIEUX PROVINCE DE QUÉBEC – 2002

		NOMBRE DE CHAMBRES À COUCHER			
RÉGION		1	2	3	4
		Couple ou 1 personne	2 ou 3 personnes sauf couple	4 ou 5 personnes	6 personnes
Tab.	Région 1 : Bas St-Laurent				
7	Matane et Rivière-du-Loup	16 500	20 500	23 000	26 000
13	Rimouski	18 000	22 500	25 500	30 000
8	Autres	15 000	19 000	21 500	23 000
Tab.	Région 2 : Saguenay – Lac St-Jean				
7	Alma, Dolbeau, Roberval	16 500	20 500	23 000	26 000
1	Chicoutimi-Jonquière	16 500	21 000	22 000	23 500
17	Autres	15 500	19 000	21 500	23 000
Tab.	Région 3 : Québec				
3	Québec métro (partie)	19 500	23 000	26 000	33 000
19	Autres	15 000	19 000	21 500	26 500
Tab.	Région 4 : Mauricie				
7	La Tuque, Shawinigan	16 500	20 500	23 000	26 000
6	Trois-Rivières métro (partie)	16 000	20 000	22 000	24 500
8	Autres	15 000	19 000	21 500	23 000
Tab.	Région 5 : Estrie				
15	Magog	16 500	20 500	23 000	30 000
5	Sherbrooke	16 000	20 000	24 500	29 000
8	Autres	15 000	19 000	21 500	23 000
	Région 6 : Montréal				
4	Ile de Montréal	19 000	22 500	27 000	33 000
	Région 7 : Outaouais				
2	Gatineau	21 500	26 000	30 000	33 000
8	Autres	15 000	19 000	21 500	23 000
Tab.	Région 8 : Abitibi-Témiscamingue				
7	Amos	16 500	20 500	23 000	26 000
13	Rouyn-Noranda, Val-d'Or	18 000	22 500	25 500	30 000
8	Autres	15 000	19 000	21 500	23 000
Tab.	Région 9 : Côte Nord				
13	Baie-Comeau, Sept-Iles	18 000	22 500	25 500	30 000
8	Autres	15 000	19 000	21 500	23 000
Tab. 20	Région 10 : Nord-du-Québec	16 000	19 000	21 500	23 000
Tab.	Région 11 : Gaspésie				
13	Gaspé	18 000	22 500	25 500	30 000
8	Autres	15 000	19 000	21 500	23 000

PLAFONDS DE REVENU DÉTERMINANT LES BESOINS IMPÉRIEUX PROVINCE DE QUÉBEC – 2002

		NOMBRE DE CHAMBRES À COUCHER			
RÉGION		1	2	3	4
		Couple ou 1 personne	2 ou 3 personnes sauf couple	4 ou 5 personnes	6 personnes
Tab.	Région 12 : Chaudière-Appalaches				
7	Montmagny, Saint-Georges, Sainte-Marie, Thetford-Mines	16 500	20 500	23 000	26 000
3	Québec métro (partie)	19 500	23 000	26 000	33 000
18	Autres	15 000	19 000	22 000	27 000
Tab.	Région 13 : Laval				
10	Laval	19 000	22 500	27 000	39 000
Tab.	Région 14 : Lanaudière				
7	Joliette	16 500	20 500	23 000	26 000
11	Montréal métro (partie)	19 000	22 500	27 000	36 000
16	Autres	17 000	21 000	24 500	30 000
Tab.	Région 15 : Laurentides				
14	Lachute	16 500	20 500	23 000	28 000
11	Montréal métro (partie)	19 000	22 500	27 000	36 000
16	Autres	17 000	21 000	24 500	30 000
Tab.	Région 16 : Montérégie				
12	Montréal métro (partie)	19 000	22 500	27 000	34 500
7	Cowansville, Granby, Salaberry-de-Valleyfield, Sorel	16 500	20 500	23 000	26 000
13	St-Hyacinthe, St-Jean-sur-Richelieu	18 000	22 500	25 500	30 000
8	Autres	15 000	19 000	21 500	23 000
Tab.	Région 17 : Centre du Québec				
7	Drummondville, Victoriaville	16 500	20 500	23 000	26 000
6	Trois-Rivières métro (partie)	16 000	20 000	22 000	24 500
8	Autres	15 000	19 000	21 500	23 000
Tab.	Régions hors marché				
9		31 000	34 500	38 500	43 500

O:\4300-scs\AccèsLogis\guide info_general\guide_info_général_fev_2003.doc

