

Volet expérimental d'accèsion à la propriété

Guide de présentation d'une demande d'aide financière



Ce volet du programme d'accèsion à la propriété offre une aide financière aux organismes à but non lucratif pour la réalisation de projets expérimentaux favorisant l'accèsion à la propriété pour des ménages à revenu modeste.

Qui est admissible à ce volet ?

Seul un organisme à but non lucratif (OBNL) actif en habitation ou une société paramunicipale peut présenter un projet dans le cadre du volet expérimental d'accèsion à la propriété. Cet organisme doit répondre à l'un des deux critères suivants :

- il doit disposer d'une expertise dans la réalisation de projets résidentiels destinés à des clientèles à revenu modeste;
- ou
- être parrainé par un organisme détenant cette expertise.

Quels sont les travaux admissibles ?

Les projets suivants peuvent faire l'objet d'une demande :

- la construction de nouveaux logements sur un terrain vacant;
- la rénovation d'un bâtiment résidentiel vétuste nécessitant, pour rendre les logements conformes à la réglementation et aux conditions du marché, des travaux de rénovation majeurs;
- la démolition d'un bâtiment résidentiel vacant ou d'un bâtiment non résidentiel suivie de la reconstruction de logements sur le même emplacement;
- la transformation d'un bâtiment non résidentiel en bâtiment d'habitation.

À quelles conditions préalables doit répondre un projet de démolition-reconstruction ou de transformation pour être recevable?

Dans le cas d'un **bâtiment non-résidentiel**, l'une ou l'autre des conditions suivantes s'appliquent :

- le bâtiment est entièrement vacant au moment de la demande de subvention;
- la superficie de plancher occupée du bâtiment est, au moment de la demande de subvention, inférieure à 50 % de sa superficie totale de plancher et une entente de résiliation de bail a été conclue avec tous les locataires;
- la superficie de plancher occupée de ce bâtiment est, au moment de la demande de subvention, égale ou supérieure à 50 % de sa superficie totale de plancher, et :
 - la somme de la superficie de plancher vacante et de celle occupée par le propriétaire du bâtiment ou par une entreprise contrôlée par lui est égale à au moins 50 % de la superficie de plancher totale du bâtiment;
 - une entente de résiliation de bail a été conclue avec tous les locataires concernés.

Dans le cas de la **démolition-reconstruction d'un bâtiment résidentiel**, les trois conditions suivantes s'appliquent :

- le bâtiment est entièrement vacant au moment de la demande de subvention;
- le coût établi de la rénovation doit dépasser les maximums admissibles selon le Règlement sur la subvention à la rénovation et à la démolition reconstruction résidentielles (03-013);
- cette démolition doit être autorisée par l'arrondissement concerné.

A quelles conditions préalables doit répondre un projet de rénovation pour être recevable?

Les trois conditions suivantes s'appliquent :

- le bâtiment est entièrement vacant au moment de la demande de subvention;
- lorsque le bâtiment est visé par l'article 51 de la Loi sur la Régie du logement (L.R.Q., C. R-8.1), l'arrondissement concerné a octroyé une dérogation à l'interdiction de convertir l'immeuble locatif en copropriété divise;
- il doit s'agir d'un bâtiment dont au moins une des composantes essentielles suivantes présente des défauts suffisamment importants pour nécessiter une rénovation complète de cette composante :
 - la structure;
 - les fondations;
 - le système de plomberie;
 - le système de chauffage;
 - le système électrique;
 - les portes et les fenêtres;
 - le parement de la maçonnerie;
 - la sécurité incendie.

Le programme peut-il financer des logements locatifs ou coopératifs?

Pas à proprement parler, car il s'agit d'un programme visant l'accèsion à la propriété. Les logements du projet, ou les parts de celui-ci, doivent absolument être achetés par des particuliers, lesquels pourront les revendre éventuellement avec profit. Toutefois, ce volet expérimental vise à explorer de nouvelles formules d'accèsion à la propriété, qui pourraient inclure les coopératives avec capitalisation, les coopératives d'accèsion à la propriété ou certaines formules de location-achat, en autant que le projet présenté respecte les exigences du programme.

Ainsi, l'acquisition du logement ou de la part du projet peut être différée dans le temps. Une promesse de vente avec possession immédiate d'un logement peut être admissible si les conditions suivantes sont remplies :

- cette promesse est établie par acte notarié;
- l'acquisition effective du logement est fixée dans l'acte à une date survenant au plus tard 5 ans après la signature de cet acte;
- l'acte prévoit les sanctions et procédures applicables au cas du défaut du bénéficiaire de la promesse de passer titre.

Quels types de logements peuvent être subventionnés ?

Pour être admissible à une aide financière, un logement doit présenter une superficie minimale et être vendu sous un seuil de prix maximal, selon le type de logements.

Type de logement	nouveau Prix de vente maximal ¹	Superficie minimale
Studio	70 000 \$	44 m ²
3 pièces comportant 1 chambre à coucher	90 000 \$	56 m ²
4 pièces comportant 2 chambres à coucher	110 000 \$	72 m ²
5 pièces comportant 3 chambres à coucher	135 000 \$	90 m ²
6 pièces ou plus comportant 4 chambres à coucher ou plus	155 000 \$	107 m ²

En quoi consiste l'aide financière?

Il s'agit d'une somme forfaitaire variant selon la taille du logement.

Type de logement	Aide financière
Studio	16 000 \$
3 pièces comportant 1 chambre à coucher	20 000 \$
4 pièces comportant 2 chambres à coucher	24 000 \$
5 pièces comportant 3 chambres à coucher	29 000 \$
6 pièces ou plus comportant 4 chambres à coucher ou plus	33 000 \$

¹ Ces modifications sont en vigueur depuis le 30 mars 2005.

Y a-t-il des restrictions quant au type de clientèle visée par les projets?

Pour avoir droit à une subvention pour un logement donné, l'OBNL doit s'assurer que :

- l'acheteur de ce logement est un accédant à la propriété, c'est-à-dire, au sens du règlement, qu'au cours des 5 dernières années précédant l'occupation du logement acquis, il n'ait pas été propriétaire d'un logement ou d'un bâtiment comportant au moins un logement, situé au Québec;
- l'acheteur de ce logement fasse partie d'un ménage dont le revenu ne dépasse pas :
 - 60 000 \$ pour un ménage avec plus de deux enfants de moins de 18 ans
 - 50 000 \$ pour un ménage avec un ou deux enfants de moins de 18 ans
 - 45 000 \$ pour un ménage sans enfant
 - 35 000 \$ pour un ménage composé d'une personne seule

Un projet présenté dans le cadre du volet expérimental peut-il bénéficier d'autres subventions municipales en habitation?

Non. La subvention prévue au présent règlement ne peut viser un projet qui fait l'objet d'une autre subvention relative à l'aménagement de nouvelles unités d'habitation ou à la rénovation et à la démolition-reconstruction résidentielles, à moins d'une disposition expresse de ce règlement qui permette le cumul des subventions.

Cependant, les acquéreurs d'un logement subventionné dans le cadre du volet expérimental peuvent se prévaloir, sur une base individuelle, de l'aide financière accordée dans le cadre du Programme d'accèsion à la propriété.

Est-ce que la responsabilité de l'OBNL se limite à la construction et à la vente d'unités de logements?

Pour maintenir son droit à la subvention, l'OBNL doit notamment s'assurer que :

- le prix de vente des propriétés n'excède pas ceux mentionnés précédemment;
- les propriétés sont cédées à des accédants à la propriété répondant aux critères de revenu énumérés précédemment;
- sur une période de 10 ans, les logements doivent être occupés, à titre de résidence principale, par des accédants à la propriété, qu'il s'agisse du premier acheteur ou des acheteurs subséquents, si la propriété est vendue avant le terme de 10 ans;
- le prix de revente des logements soit contrôlé pour une période d'au moins 10 ans, afin d'assurer la préservation du caractère abordable des logements pour des accédants à revenu modeste.

Si l'une des conditions mentionnées précédemment n'est pas respectée pour un logement donné, la Ville pourrait exiger de l'OBNL le remboursement intégral de la subvention versée pour ce logement.

Quelles sont les garanties demandées à l'OBNL faisant une demande, pour s'assurer que celui-ci respecte ces obligations?

L'OBNL doit prévoir un acte notarié, accompagnant celui de la vente, comportant les clauses suivantes :

- une clause instituant un mécanisme de contrôle des prix de revente pour une période d'au moins 10 ans, assortie d'une déclaration de l'accédant-acquéreur à l'effet qu'il s'oblige à se conformer aux modalités et conditions de ce mécanisme de contrôle;
- une clause à l'effet que les premiers et les futurs accédants sur une période d'au moins 10 ans occuperont le logement à titre de résidence principale, assortie d'une déclaration de tout accédant-acquéreur à l'effet qu'il s'oblige à occuper effectivement le logement à titre de résidence principale;
- une clause pénale aux termes de laquelle l'OBNL sanctionne l'inexécution des obligations de l'accédant prévues dans les deux paragraphes précédents.

Comment un OBNL peut-il présenter une demande?

En annexe du présent guide, une feuille de route précise les étapes de cheminement du dossier et indique les documents exigés.

D'où provient l'aide financière offerte dans le cadre de ce programme?

Ce programme est financé par la Société d'habitation du Québec (gouvernement du Québec) et par la Ville de Montréal dans le cadre du programmes à frais partagés **Rénovation Québec**.

*Il existe d'autres programmes d'aide financière dans le cadre de **Rénovation Québec**. Consulter les dépliants remis dans les bureaux d'arrondissement ou l'adresse Web ci-dessous.*

www.habitermontreal.qc.ca

Ce document est un résumé du *Règlement sur la subvention pour la réalisation de projets particuliers favorisant l'accèsion à la propriété pour les ménages à revenu modeste* [04-044]. D'autres modalités peuvent s'appliquer.

This document is not available in English.

Feuille de route d'un projet

1. DÉPÔT DE LA DEMANDE	
La demande est recevable si elle est accompagnée d'un document comprenant les éléments suivants :	
	Les objectifs poursuivis par le projet, ses éléments innovateurs et reproductibles
	Une description des clientèles visées
	Le nombre et les types de logements prévus
	Cas d'un bâtiment existant : une copie des plans et relevés du bâtiment
	Une copie des plans préliminaires du projet, signés par un architecte, comprenant le plan d'implantation du bâtiment et les plans des étages-types
	L'explication de la formule prévue d'accèsion à la propriété
	Une démonstration de la faisabilité économique du projet et de sa viabilité
	Une description des mécanismes prévus de suivi et de support des accédants
	Une copie de la procuration établissant le mandat de la personne agissant au nom de l'OBNL
	Un document établissant que l'OBNL est propriétaire de l'emplacement ou une copie d'offre d'achat signée
	Un certificat de localisation
	Les lettres patentes de l'OBNL
	Une démonstration de l'expertise de l'OBNL ou une preuve que l'OBNL est soutenu par un organisme possédant cette expertise
	Une déclaration signée par un architecte attestant de la conformité du projet à la réglementation d'urbanisme et, le cas échéant, les étapes préalables à l'obtention du permis de construction
	Le cas échéant : une copie de chacun des baux des locaux en vigueur au moment de la demande
	Une copie de chacun des ententes de résiliation de bail
	Pour les locaux vacants, une attestation de cette vacance signée par le propriétaire indiquant la superficie de plancher de chacun de ces locaux

2. APPROBATION DE LA SUBVENTION

Pour que la subvention soit approuvée, le requérant doit avoir déposé les éléments suivants :

	Une copie des plans finaux du projet signés et scellés par un ingénieur et un architecte
	Une preuve de la capacité financière du requérant d'exécuter la partie non subventionnée des travaux y compris, le cas échéant, la confirmation du financement nécessaire
	Un exemplaire d'un contrat-type comportant les clauses prévues à la page 5 du présent guide
	Une soumission pour l'exécution des travaux produite par un entrepreneur général détenant une licence de la RBQ, accompagné d'une copie de cette licence
	La preuve qu'une demande d'enregistrement des unités de logement à un plan de garantie a été déposée
	Une copie du mandat en vertu duquel l'ingénieur professionnel et l'architecte sont chargés de la surveillance des travaux
	Cas d'une rénovation : une acceptation par l'OBNL de la liste des travaux de rénovation à effectuer

3. PREMIER VERSEMENT

Pour le premier versement de la subvention (10 %), aucune exigence particulière n'est requise hormis celle d'obtenir l'approbation du projet.

4. DEUXIÈME VERSEMENT

Le deuxième versement (40 %) est effectué lorsque au moins 50 % des travaux sont complétés.

Volet expérimental d'accèsion à la propriété

Guide de présentation d'une demande d'aide financière

5. TROISIÈME VERSEMENT

Le troisième versement (40 %) est versé après la fin des travaux, lorsque ces travaux sont conformes aux lois et règlements applicables et dès que l'OBNL a fourni les documents suivants :

	si la demande a été présentée sur la base d'une offre d'achat, une copie de l'acte d'achat de l'immeuble où est réalisé le projet particulier;
	une preuve que les travaux ont été exécutés sous la responsabilité d'un entrepreneur général détenant une licence appropriée de la Régie du bâtiment;
	une preuve que les unités de logement sont enregistrées à un plan de garantie;
	le formulaire fourni par la Ville, intitulé «attestation de suivi», rempli et signé par l'ingénieur professionnel et l'architecte;
	une attestation de fin de travaux signée par l'entrepreneur général.

6. DERNIER VERSEMENT

Le solde du montant de subvention est versé à l'OBNL après que ce dernier a fourni une copie de l'acte de vente de chacun des logements ou de chacune des parts du projet.