

DEMANDE DE CESSIION-ACQUISITION OU D'UTILISATION D'UN TERRAIN POUR LA RÉALISATION D'UN PROJET ACCÈSLOGIS QUÉBEC (DOCUMENTS ET INFORMATIONS À FOURNIR PAR LE REQUÉRANT)

Ce document se veut un outil pour la présentation d'une demande d'acquisition ou d'utilisation, par un organisme, d'un terrain ou d'une parcelle de terrain :

- appartenant à la Société d'habitation du Québec (SHQ);
- dont la SHQ est bénéficiaire d'un avis de charge administrative;
- sur lequel la SHQ détient une hypothèque ;
- pour lequel la SHQ et le propriétaire ont conclu un accord d'exploitation en vertu d'un programme de subvention (ACL, HLM, RI, LAQ);

et ce, pour la réalisation d'un projet AccèsLogis.

Ce document est émis à titre d'information seulement et n'est pas une autorisation d'agir avant d'avoir obtenu les autorisations nécessaires.

Principes directeurs :

- Avant de faire ouvrir un dossier dans l'équipe immobilière, les unités doivent déjà avoir été réservées et le dossier doit être attribué à un chargé de projet à la SHQ;
- La SHQ se réserve la possibilité de refuser toute demande de cession de terrain qui nuirait à ses clientèles actuelles et futures et à l'exploitation d'un ensemble immobilier;
- La cession ne devra pas rendre le résidu de l'immeuble dérogatoire à la réglementation municipale;
- Toute cession s'effectue aux prix et conditions du marché immobilier (juste valeur marchande);
- Tous les frais inhérents à la transaction sont à la charge du projet ACL en réalisation: évaluation, arpentage, dérogation mineure de la municipalité, notaire, demande au Tribunal administratif du logement, etc.;
- L'autorisation préalable de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), partenaire financier de la SHQ dans certains projets, pourrait être requise;
- L'autorisation du Tribunal administratif du logement pourrait être requise si la cession concerne un ensemble immobilier au sens de la loi sur le Tribunal administratif du logement (lorsqu'il y a plus d'un bâtiment sur le terrain). Le notaire de l'organisme devra se prononcer à cet égard;
- Aucune intervention ou travaux sur l'immeuble ne doit être entrepris avant d'avoir reçu l'autorisation de la SHQ. Ainsi, aucun appel d'offres pour des travaux ne peut être publié avant d'avoir obtenu les autorisations nécessaires. De plus, tous les travaux en cours doivent cesser immédiatement dans l'attente de cette autorisation.
- Dans un monde idéal, les autorisations sont données pour l'engagement conditionnel et la transaction a lieu avant le début des travaux.

Documents et informations nécessaires à l'analyse de la demande :

- Présentation écrite de la nature du projet, signée par le requérant ou son représentant autorisé;
- L'entente de service préliminaire entre le groupe de ressources techniques et l'organisme;
- Lettre de confirmation de la réservation des unités;
- Un plan d'implantation démontrant le bâtiment à construire sur le terrain à acquérir;
- Un plan produit par un arpenteur-géomètre de la parcelle de lot à acquérir, présentant la superficie exacte en mètres carrés et le numéro de lot cadastral;
- Confirmation écrite de la municipalité ou de l'arpenteur-géomètre à l'effet que le résidu de l'immeuble sera, après la cession, conforme à la réglementation municipale;
- Un rapport d'évaluation de la valeur marchande du terrain à acquérir datant de moins de 12 mois et produit par un évaluateur agréé mandaté par le requérant;
- Un projet d'acte de cession rédigé par un notaire;
- Si des servitudes sont nécessaires entre le projet ACL et l'ensemble immobilier en exploitation, le notaire mandaté devra nous soumettre un projet d'acte de servitudes.

IMPORTANT :

- Il est possible qu'une mise à jour du rapport d'évaluation soit nécessaire si plus d'un an s'écoule entre la production du rapport et la réception de tous les documents nécessaires à l'autorisation de la SHQ et de la SCHL;
- Des documents supplémentaires pourront être demandés pour une analyse complète du dossier;
- Si la parcelle cédée provient d'un projet ACL, ce dernier devra rembourser une subvention non gagnée à la SHQ en fonction de la superficie de la parcelle cédée et de la subvention reçue. Le produit de la vente servira aussi à rembourser une partie du prêt hypothécaire afin que la garantie de prêt accordée par la SHQ demeure conforme au projet. Une mainlevée sera aussi accordée sur la parcelle cédée. Le notaire instrumentant devra donc préparer un projet de mainlevée.
- Si le terrain cédé provient d'un projet ACL appartenant au même organisme qui réalisera le nouveau projet ou une deuxième phase, les mêmes règles et les mêmes documents sont nécessaires à l'analyse du dossier. Toutefois, uniquement un projet de mainlevée hypothécaire sera requis. En effet, dans ces cas, la SHQ doit accorder, en contrepartie d'une somme correspondant à la juste valeur marchande du terrain cédé, mainlevée de l'hypothèque. Une subvention non gagnée sera aussi réclamée à la phase 1 pour la parcelle cédée.

Le chargé de projet à la SHQ doit faire parvenir le dossier de présentation par courriel à l'équipe immobilière à l'adresse suivante :

immobilier@shq.gouv.qc.ca