

Guide d'élaboration et de réalisation des projets Programme AccèsLogis Québec

Document explicatif pour
les prêteurs agréés

Annexe 21

Amortissement sur 35 ans

Avant-propos

Ce document est destiné aux prêteurs agréés qui ont conclu une entente avec la Société d'habitation du Québec pour le financement de projets d'habitation réalisés en vertu du programme AccèsLogis Québec (ACL).

Il fournit aux représentants des prêteurs agréés des informations générales sur ce programme et précise leur rôle dans le financement des projets. Par conséquent, il ne se substitue d'aucune façon aux ententes intervenues avec la Société.

La Société vous invite donc à en prendre connaissance et à communiquer avec elle pour obtenir plus de renseignements au besoin.

Table des matières

Avant-propos	2
1. Principaux intervenants	4
1.1. Société d'habitation du Québec	4
1.2. Organisme de soutien	4
2. Description du programme	4
3. Aide financière prévue par le programme	5
4. Rôle de la Société et des villes mandataires dans le programme	6
4.1 Rôle de la Société	6
4.2 Rôle des municipalités	6
5. Prêteur agréé	7
5.1 Responsabilités générales du prêteur agréé	7
5.2 Étapes de réalisation et financement d'un projet	8
5.2.1 Réservation d'unités (avance sur prêt de démarrage) 8	
5.2.2 Engagement conditionnel (prêt de démarrage) 8	
5.2.3 Engagement définitif (financement intérimaire) 9	
5.2.4 Date d'ajustement des intérêts (financement à long terme) 9	
6. Suivi des projets à l'exploitation	11
7. Pour nous joindre	11

1. Principaux intervenants

1.1. Société d'habitation du Québec

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

Interventions de la Société

Pour réaliser les divers aspects de son mandat, la Société intervient dans plusieurs secteurs de l'habitation en fournissant différents produits et services à ses clientèles. Ainsi, la Société joue un rôle central dans les domaines de l'aide au logement social et communautaire, de l'amélioration de l'habitat et de l'habitation au Nunavik.

Administration du programme ACL

Le gouvernement du Québec a mandaté la Société pour la mise en œuvre du programme ACL. Cela inclut la planification, le contrôle budgétaire, la reddition de comptes, le respect des normes, la supervision des municipalités mandataires, les engagements des projets et le suivi de la réalisation et de l'exploitation.

1.2. Organisme de soutien

L'élaboration, la réalisation et l'exploitation d'un projet de logements sociaux et communautaires impliquent plusieurs démarches. Certaines sont complexes et exigent une expertise appropriée. Ainsi, un organisme admissible au programme qui n'a pas cette expertise peut recourir aux services d'un organisme de soutien pour la présentation et la réalisation d'un projet. L'organisme de soutien doit également former les membres de l'organisme admissible afin qu'ils assurent adéquatement la prise en charge du projet une fois que celui-ci est réalisé.

2. Description du programme

Le programme ACL favorise le regroupement des ressources publiques, communautaires et privées afin de créer des logements sociaux et communautaires. Ces logements sont destinés à des ménages à revenu faible ou modeste.

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

Le programme vise la création de logements de bonne qualité dont les loyers seront inférieurs aux loyers médians du marché où se situe le projet.

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

Le programme ACL permet également à certains ménages de bénéficier du Programme de supplément au loyer. Ce programme consiste en une aide financière destinée aux ménages à revenu faible qui, sans cette aide, devraient consacrer plus de 25 % de leur revenu au paiement de leur loyer. Il est à noter que le prêteur agréé ne joue aucun rôle dans l'application de ce programme.

Le programme ACL comporte [trois volets](#) :

Volet I

Destiné à des projets de logements permanents pour des familles, des personnes seules et des personnes âgées autonomes. Les clientèles éprouvant des besoins spéciaux de logement pourront y être admises selon certaines conditions à être fixées.

Volet II

Destiné à des projets de logement permanents, avec services, pour des personnes âgées en légère perte d'autonomie.

Volet III

Destiné à des projets de logements temporaires ou permanents, avec services, s'adressant exclusivement à des clientèles ayant des besoins spéciaux.

3. Aide financière prévue par le programme

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

Subvention à la réalisation

L'aide financière accordée par la Société est versée à la date d'ajustement des intérêts (DAI) et est gagnée par l'organisme sur une période de 35 ans, pour autant qu'il respecte les conditions de la convention d'exploitation signée avec la Société.

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

Pour les **volets I et II**, la subvention de la Société correspond à **50 %** du coût de réalisation admissible, jusqu'au coût maximal reconnu par la Société. Pour le **volet III**, les logements permanents et de transition bénéficient d'une subvention équivalant à **50 %** des coûts admissibles, alors que les chambres qui servent de logements d'urgence bénéficient d'une subvention équivalant à **66 %** des coûts admissibles. De plus, pour les unités des maisons d'hébergement pour les personnes victimes de violence familiale, la subvention peut atteindre **100 %** des coûts admissibles.

4. Rôle de la Société et des villes mandataires dans le programme

4.1 Rôle de la Société

La Société est responsable de l'administration du programme dans l'ensemble de la province, sauf sur les territoires des municipalités mandataires (voir 4.2). À ce titre, elle doit :

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

Tous les prêts consentis en vertu de ce programme sont garantis par la Société s'ils ont été autorisés par elle ou par la ville mandataire. Ces prêts sont :

- L'avance sur prêt de démarrage (réservation d'unités);
- Le prêt de démarrage en début de projet (engagement conditionnel);
- Le prêt hypothécaire de premier rang contracté en vertu du financement intérimaire (engagement définitif);
- Le financement à long terme, pour une période de 35 ans (DAI);
- Le financement à court terme en fin de projet, à la DAI, correspondant aux comptes à recevoir de réalisation.

La Société peut prendre des mesures pour assurer la garantie de prêt accordée en vertu du programme dans le but de minimiser les pertes possibles reliées à des projets en difficulté. À cette fin, elle devra notamment s'assurer de la mise en place de mesures appropriées pour le suivi des projets en exploitation. Elle aura également la responsabilité de prendre les mesures nécessaires pour les projets en difficulté, ce qui inclut l'engagement de gestionnaires temporaires, l'approbation des reprises hypothécaires et la façon de se départir des immeubles repris.

4.2 Rôle des municipalités

En plus d'être invitées à soutenir des projets par une contribution financière ou autre, les municipalités peuvent jouer un rôle prépondérant dans l'administration du programme ACL. En vertu des pouvoirs qui lui sont conférés, la Société peut confier certaines responsabilités à des municipalités dites « mandataires » pour des projets situés sur leur territoire. Une municipalité

mandataire représente la Société et a donc les mêmes responsabilités que celle-ci concernant l'administration du programme sur son territoire. Une municipalité intéressée à être mandataire doit conclure une entente avec la Société. Les villes de Montréal, de Québec et de Gatineau ont conclu une telle entente.

5. Prêteur agréé

5.1 Responsabilités générales du prêteur agréé

Le prêteur agréé, par l'entente qu'il signe avec la Société, s'engage notamment à :

- Consentir à verser à un organisme retenu par la Société le financement nécessaire pour le projet. Cela inclut le financement à long terme et le financement intérimaire requis pour la réalisation complète du projet sous forme de débours progressifs autorisés préalablement par la Société ou son mandataire. Ces débours sont faits par le prêteur selon les instructions accompagnant l'autorisation de la Société ou de la municipalité mandataire;
- Utiliser, si cela s'applique et sur instruction de la Société, une partie du prêt hypothécaire consenti à l'organisme pour verser par virement bancaire à la Société la contribution au Fonds québécois d'habitation communautaire (FQHC). Ce montant est établi par la Société et communiqué au prêteur agréé au moment approprié;
- Détenir une garantie hypothécaire immobilière de premier rang pour chaque projet pour le montant du financement intérimaire;
- Publier au registre foncier, dans les délais requis, un avis de renouvellement de l'hypothèque;
- Appliquer, pour les différents prêts prévus au programme, les taux d'intérêt convenus dans l'entente signée avec la Société;
- S'assurer que le propriétaire détient la promesse de subvention;
- Aviser par écrit la Société de la date du débours total du financement à long terme de la part du propriétaire dans les 30 jours qui suivent ce débours;
- Informer, sans délai, par écrit la Société de tout refus d'accorder un prêt en vertu du programme à un propriétaire et des raisons motivant cette décision;
- Aviser immédiatement la Société de tout défaut du propriétaire aux termes du prêt hypothécaire de premier rang; s'assurer, avant de réclamer le remboursement du prêt à la Société, qu'à la suite de l'obtention de l'autorisation écrite de cette dernière, le préavis d'exercice de la prise en paiement a été valablement signifié au propriétaire et publié au registre foncier, et que le propriétaire n'a pas remédié à son défaut;
- En cas de défaut du propriétaire, subroger la Société dans tous ses droits, titres et intérêts, y compris ceux dans une bonne et valable créance hypothécaire de premier rang, à la suite du remboursement par cette dernière du prêt, en capital, intérêts, frais et accessoires, accordé au propriétaire;

- Agir, dans l'exécution de ses obligations, avec prudence et diligence dans le meilleur intérêt des parties;
- N'imposer au propriétaire aucuns frais d'administration pour l'ouverture du dossier de prêt ni de frais relatifs à l'octroi et la gestion de prêt.

5.2 Étapes de réalisation et financement d'un projet

Pour obtenir un débours sur chacun des financements autorisés par la Société ou la municipalité mandataire, l'organisme devra présenter une demande de débours accompagnée des pièces justificatives appropriées.

5.2.1 Réserve d'unités (avance sur prêt de démarrage)

La Société ou la municipalité mandataire transmet une lettre de réserve d'unités lorsque celles-ci sont attribuées à un projet. La Société pourra annuler cette réserve si, dans les six mois suivant la transmission de la lettre, le projet ne satisfait pas à toutes les conditions lui permettant de procéder à son engagement conditionnel.

Des versements totalisant 21 200 \$¹ par projet admissible peuvent être accordés lors de l'analyse réalisée par la Société ou son mandataire en vue de l'engagement conditionnel, et ce, afin de couvrir les frais directs de préparation d'un dossier. À ce montant s'ajoute une somme de 830 \$ par unité résidentielle. La valeur totale de cette autorisation de financement ne peut excéder 75 000 \$ par projet.

Pour effectuer ces versements, le prêteur agréé doit ouvrir un compte au nom de l'organisme et un financement à court terme dont le taux d'intérêt applicable correspondra à celui convenu dans l'entente le liant à la Société.

5.2.2 Engagement conditionnel (prêt de démarrage)

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

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

¹ Nonobstant ce qui précède, la Société se réserve le droit de bonifier exceptionnellement le montant de l'avance sur prêt de démarrage dans les cas qu'elle détermine. Toutefois, le montant de cette avance ne peut en aucun cas être plus élevé que la valeur du prêt de démarrage déterminé.

L'engagement conditionnel rend ainsi admissible l'organisme à un prêt de démarrage auprès d'un prêteur agréé. Ce prêt lui permet d'assumer, jusqu'à la signature de l'acte de prêt hypothécaire de premier rang, certaines dépenses. La valeur du prêt de démarrage est d'un montant maximal de 5 800 \$ par unité résidentielle, jusqu'à concurrence de 350 000 \$² par projet. Cependant, les projets de moins de dix unités résidentielles pourront bénéficier d'un prêt de démarrage de 56 000 \$.

5.2.3 Engagement définitif (financement intérimaire)

Après avoir reçu les informations requises quant à la viabilité du projet, la Société transmet une lettre d'engagement définitif à l'organisme. Toutefois, si le projet est situé sur le territoire d'une municipalité mandataire, celle-ci transmettra, sur recommandation de la Société, la lettre d'engagement définitif. Une copie de cette lettre est par la suite transmise au prêteur agréé.

L'engagement définitif confirme l'octroi de l'aide financière sous la forme de promesse de subvention à l'organisme et le montant du financement intérimaire à prévoir en tenant compte de la contribution fournie par le milieu. Puisque toutes les conditions assurant la réalisation et la viabilité du projet ont été réunies, il ne lui reste plus qu'à se porter acquéreur de l'immeuble convoité et à entreprendre les travaux.

Le financement intérimaire sera garanti par une seule hypothèque de premier rang, qui englobe à la fois le montant de l'aide financière consentie par la Société et le montant non subventionné du projet remboursable par le propriétaire. Le taux d'intérêt applicable au financement intérimaire correspondra au taux convenu dans l'entente liant la Société et le prêteur agréé et ces intérêts seront capitalisés tout au long jusqu'à la DAI.

La Société exige du notaire instrumentant la preuve que l'immeuble n'est pas grevé d'une hypothèque légale pouvant affecter les garanties hypothécaires. Cette preuve doit être fournie avant chaque débours et le versement ne pourra être fait que sur recommandation écrite du notaire instrumentant. De plus, dans le calcul du montant autorisé, les retenues appropriées ont été comptabilisées. Le prêteur n'a donc pas à les faire sur les paiements. La Société exige également de l'organisme que tous les revenus de réalisation soient déposés au compte de l'hypothèque de premier rang afin de couvrir les premiers débours autorisés en cours de réalisation du projet.

5.2.4 Date d'ajustement des intérêts (financement à long terme)

Au moment où la majeure partie des travaux sont exécutés, une lettre d'ajustement des intérêts sera transmise par la Société ou la municipalité mandataire pour informer le prêteur agréé que le financement intérimaire est terminé et que le prêt à long terme doit être établi par la consolidation de l'ensemble des dépenses effectuées au cours de la réalisation du projet. C'est aussi à cette date que la Société versera la subvention promise à l'organisme. La consolidation a toujours lieu le premier jour d'un mois. Les intérêts courus pendant le financement intérimaire sont alors calculés

² La Société se réserve le droit de bonifier exceptionnellement le montant du prêt de démarrage jusqu'à un maximum de 4 % des coûts maximaux admissibles, dans les cas déterminés par la Société.

jusqu'à la DAI. Toutefois, si la DAI coïncide avec un jour férié ou une fin de semaine, le taux applicable sera celui en vigueur le premier jour ouvrable suivant. Quant au premier versement, il est dû le premier jour du mois suivant la DAI.

Par le biais d'une convention de prêt sous seing privé, le prêt accordé en vertu du financement intérimaire du projet sera, pour le financement à long terme, modifié et scindé en deux à des fins administratives :

- La première portion du prêt correspondra à la partie non subventionnée du projet, d'un terme de 5 ans et remboursable par l'organisme sur une période de 35 ans. Le taux applicable sera celui convenu dans l'entente signée entre le prêteur agréé et la Société;
- La seconde portion du prêt correspondra au montant de l'aide financière consentie par la Société. Cette portion sera remboursée dans les 90 jours suivant la DAI.

Il est toutefois possible qu'une partie du montant du financement soit versée dans une « réserve hypothécaire » pour des dépenses à venir. Les instructions de la Société ou de la municipalité mandataire pour les débours de cette réserve hypothécaire suivront au moment opportun. Cette réserve doit par ailleurs produire des intérêts selon la politique en vigueur chez le prêteur agréé. Le prêteur agréé devra s'assurer que les sommes disponibles pour la réserve hypothécaire sont déposées dans un compte distinct. Il pourrait s'agir d'un compte d'épargne lié au compte d'opération.

Lors de la DAI, si l'organisme doit verser une contribution au FQHC, cette contribution sera financée à même la portion du prêt remboursée par l'organisme, et le prêteur agréé devra la verser par virement bancaire à la Société.

Exemple de calcul du financement d'un projet

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

Coût total de réalisation admissible : 1 000 000 \$

Subvention à la réalisation :

Subvention de la Société (50 % du coût de réalisation admissible)	500 000 \$
Contribution du milieu	150 000 \$
(au moins 15 % du coût de réalisation admissible)	
Partie des travaux non subventionnée	350 000 \$

Prêt hypothécaire de premier rang garanti par la Société et contracté par l'organisme (terme de 5 ans, amortissement sur 35 ans) pour financer la partie des travaux non subventionnée : 350 000 \$.

6. Suivi des projets à l'exploitation

Convention d'exploitation

L'organisme doit signer avec la Société [une convention d'exploitation \(voir annexe 16\)](#) dans laquelle on trouve un ensemble de conditions à respecter pendant toute la durée du prêt hypothécaire.

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

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

7. Pour nous joindre

Pour obtenir tout renseignement concernant le financement des projets réalisés dans le cadre du programme ACL, communiquez avec la Direction du suivi financier des programmes, dont les coordonnées sont :

Société d'habitation du Québec
Édifice Marie-Guyart
Direction du suivi financier des programmes
1054, rue Louis-Alexandre-Taschereau
Aile Jacques-Parizeau, 4^e étage
Québec (Québec) GIR 5E7
Téléphone : 418 643-4035, poste 32029
Sans frais : 1 800 463-4315

Courriel : acceslogis@shq.gouv.qc.ca

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