

Guide d'élaboration et de réalisation des projets

Programme AccèsLogis Québec

Chapitre 11

Conditions à respecter pendant l'exploitation d'un projet

11. Conditions à respecter pendant l'exploitation d'un projet

11.1 Convention d'exploitation

L'organisme admissible devra conclure avec la Société une convention d'exploitation dans laquelle on trouve un ensemble de conditions à respecter pendant toute la durée du prêt hypothécaire garanti par la Société. La durée de la convention ne peut être inférieure à 35 ans.

Cette convention prévoit notamment la façon dont le prêt devient progressivement une subvention ainsi que l'ensemble des obligations permettant d'assurer une saine gouvernance et une saine gestion du projet, la qualité des unités résidentielles, les loyers fixés pour les ménages à revenu faible ou modeste et la reddition de comptes de l'organisme.

La convention prévoit entre autres pour l'organisme les obligations suivantes :

- Obtenir un rapport d'expertise avant la réalisation de rénovations, le cas échéant;
- Réaliser un bilan de santé des immeubles (BSI) tous les cinq (5) ans avec l'outil BSI.net de la COGIWEB ou tout autre logiciel approuvé par la Société et donner accès aux données à la Société;
- Être membre d'une fédération, d'un regroupement ou d'une association nationale en habitation;
- Obtenir un certificat de conformité en vertu du *Règlement sur la certification des résidences privées pour aînés* (RLRQ, chapitre S-4.2, r. 0.01) et maintenir sa certification, le cas échéant;
- Produire différents rapports concernant, par exemple, le budget annuel d'exploitation, les états financiers audités ou les données devant être fournis à la Société pour la réalisation d'études ou d'évaluations;
- Transmettre à la Société tout renseignement requis pour la production du rapport prévu à la section VIII.1 – Reddition de comptes des normes du programme;
- Constituer des réserves suffisantes pour la durée de vie du projet et respecter des modalités de gestion de ces réserves;
- Faire approuver par la Société le niveau de contribution aux fonds des réserves et, le cas échéant, les conditions de la mutualisation de ces réserves, selon une durée déterminée par la Société;
- Respecter des conditions relatives à la gestion générale du projet, en ce qui a trait notamment aux conditions de location;

- Se conformer en tout point aux normes du programme et faire approuver par la Société l'ensemble des critères d'attribution des logements, les processus de sélection et tout autre critère de sélection des locataires, de même que tout changement à ceux-ci. Ces critères et processus ne doivent pas contenir de dispositions qui ne sont pas en lien direct avec la raison d'être du programme ni de dispositions subjectives ou discriminatoires, incluant toute disposition relative à l'occupation ou à la situation professionnelle des locataires;
- Conserver, au terme de la convention d'exploitation, la vocation sociale des immeubles subventionnés.

Dans les régions fédérées, l'organisme, en vertu des obligations prévues à la convention, aura l'obligation de devenir membre de sa fédération pendant une période de 5 ans.

Pour s'assurer du respect par l'organisme des conditions aux termes de cette convention, la Société peut exiger de ce dernier une garantie hypothécaire dûment publiée pour une durée équivalente à celle de la garantie de prêts accordés par la Société. Toutefois, la durée de la garantie hypothécaire ne pourra être inférieure à trente-cinq ans.

Pour les ensembles immobiliers qui bénéficient du programme Supplément au loyer, l'organisme doit transmettre à la Société, dans les 3 mois précédant le début de l'année financière, son budget d'exploitation pour approbation.

11.2 Pérennité de la vocation sociale des projets

La pérennité de la vocation sociale des projets réalisés est assurée par la convention d'exploitation intervenue entre l'organisme et la Société.

Par ailleurs, la Société établira des moyens applicables aux projets afin d'assurer cette pérennité.

11.3 Adoption d'un code de déontologie par l'organisme

Comme exigé par la convention d'exploitation, le conseil d'administration d'un organisme admissible devra adopter un code de déontologie. Une copie de ce code devra être acheminée à la Société. Un modèle de code de déontologie est présenté à l'[Annexe 10](#) du présent guide.

11.4 Couverture d'assurance obligatoire

Chaque organisme propriétaire d'un projet développé devra détenir une protection d'assurance qui devra répondre aux exigences suivantes:

- Le montant d'assurance sur le bâtiment doit correspondre à 100 % de la valeur de reconstruction;
- La protection d'assurance doit être une formule étendue (assurance tous risques) et l'avenant « valeur à neuf » doit y être ajouté;

- Une couverture visant à couvrir la perte de revenu de loyer en cas de réclamation doit être prévue;
- Une couverture couvrant les bris de machines, qui inclut également la perte de revenu de loyers, doit être prévue;
- L'assurance responsabilité civile générale doit être égale ou supérieure à un million de dollars (1 M\$);
- Les protections pour inondations ainsi que refoulement d'égout sont exigées;
- Dans le cas de travaux majeurs nécessitant l'évacuation du bâtiment ou lorsque le promoteur a la responsabilité, la garde et le contrôle du bâtiment, une assurance chantier représentant la valeur totale du bâtiment doit être exigée;
- La mention de la Société comme créancier hypothécaire est exigée et cette mention doit prévoir que la Société doit être avisée de toute résiliation ou modification à la police dans les quinze jours;
- La Société doit être mentionnée comme « assurée additionnelle » à la police. Cette exigence doit être incluse également à l'assurance chantier.

11.5 Garantie hypothécaire offerte par la Société

Les prêts hypothécaires consentis dans le cadre du programme sont entièrement garantis par la Société pour une période maximale de trente-cinq ans.

La Société est autorisée à garantir les prêts hypothécaires dont le montant est supérieur aux coûts maximaux de réalisation admissibles au programme.

Malgré toute disposition à l'effet contraire, lorsque le prêt hypothécaire fait l'objet d'une assurance de prêts par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), la Société n'a pas l'obligation de le garantir.

La Société convient avec la SCHL des conditions et des modalités relatives à l'assurance de prêts, notamment celles relatives aux protections qui peuvent être offertes par la Société à la SCHL en cas de défaut des organismes.

11.6 Comité aviseur

La Société peut constituer un comité aviseur interne afin de prendre les mesures requises pour assurer la rigueur nécessaire à la mise en application de la garantie de prêts qu'elle accorde pour les projets à réaliser ou réalisés dans le cadre du programme. Ce comité est formé dans le but de limiter les pertes qui pourraient découler des projets en difficulté.

Le comité aviseur recommande au gestionnaire autorisé de la Société les mesures nécessaires concernant les projets en difficulté et ce dernier prend une décision finale. Dans les cas où l'aide financière additionnelle requise de la Société est égale ou supérieure à 5 % des coûts de réalisation admissibles du projet, la recommandation est faite au président-directeur général, qui prendra la décision finale. Toutefois, si les subventions additionnelles requises pour la

réalisation de projets en difficulté dans le cadre du programme AccèsLogis Québec représentent plus de 20 % des coûts de réalisation admissibles, une autorisation du Conseil du trésor est requise.

Le comité aviseur peut aussi recommander, selon les mêmes critères que ceux définis au paragraphe précédent, de hausser l'aide financière pour la réalisation de projets novateurs (notamment au regard du développement durable, voir section 7.2.8 du présent guide pour plus de détails sur les projets novateurs) n'ayant pas franchi l'engagement définitif (ED) mais pour lesquels le milieu a été sollicité à son plein potentiel et qui présentent un loyer après réalisation supérieure à 95 % du loyer médian du marché reconnu par la Société. Cette aide additionnelle pour projets novateurs ne peut excéder 10 % des coûts maximaux de réalisation admissibles aux fins de subvention.

Le comité aviseur a notamment pour mandat :

- D'établir les paramètres pour s'assurer, avant l'ED, de la validité des preuves de besoin des organismes requérants, pour les projets issus de municipalités de moins de 2 000 habitants;
- De vérifier les mesures administratives et légales prises pour la publicité des prêts hypothécaires faisant l'objet d'une garantie accordée par la Société ;
- De s'assurer de la mise en place des mesures appropriées pour le suivi des projets en exploitation ainsi que de toute autre mesure qu'il jugera appropriée;
- De prendre les mesures nécessaires pour les projets en difficulté. Cela inclut l'engagement de gestionnaires temporaires, l'approbation des reprises hypothécaires, la disposition des immeubles repris et l'octroi de toute aide financière additionnelle requise, le cas échéant, pour protéger la garantie accordée par la Société. Cette aide financière sera puisée à même la réserve constituée par la Société, afin de récupérer des pertes liées au programme.

11.8 Contribution au secteur

Le programme prévoit, à titre de « contribution au secteur », le prélèvement d'une somme correspondant à un 1 % des dépenses de réalisation reconnues par la Société. Cette somme sera confiée à la Société, qui la redistribuera aux organismes nationaux et régionaux œuvrant dans le domaine du logement coopératif et sans but lucratif pour le développement de l'habitation communautaire.