

LOGEMENT ABORDABLE QUÉBEC
Volet social et communautaire
INFORMATION GÉNÉRALE

LOGEMENT ABORDABLE QUÉBEC

Québec 
On prépare l'avenir

LOGEMENT ABORDABLE QUÉBEC

Volet social et communautaire

INFORMATION GÉNÉRALE

Octobre 2002

AVANT-PROPOS

Le présent document s'adresse particulièrement à tout groupe intéressé à soumettre un projet d'habitation social et communautaire en vertu du programme *Logement abordable Québec*. Ce programme, en vigueur depuis février 2002, est administré par la Société d'habitation du Québec (SHQ) et est composé d'un volet privé et d'un volet social.

Le volet privé vise à stimuler la réalisation d'unités de logement par des promoteurs privés principalement dans les municipalités où les taux d'inoccupation des logements locatifs sont inférieurs à 3 %. En retour de la subvention, le promoteur devra soumettre les augmentations de loyer à la SHQ pour approbation pour une période de 10 ans.

Le volet social a pour objectif la construction de logements dont le loyer sera inférieur au loyer médian. Il est à noter que le loyer médian du marché est établi à partir des loyers payés par les ménages qui occupent un logement sur le marché locatif pour une agglomération de recensement donnée.

CET OUVRAGE CONTIENT DONC DES INFORMATIONS GÉNÉRALES SUR LE VOLET SOCIAL ET COMMUNAUTAIRE DU PROGRAMME *LOGEMENT ABORDABLE QUÉBEC*. Il en précise notamment les paramètres, les modalités administratives ainsi que la marche 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 des ministres ni au *Guide d'élaboration et de réalisation des projets* du programme de *Logement abordable Québec*.

Les groupes peuvent soumettre un projet en tout temps de l'année. Les projets jugés admissibles sont traités jusqu'à épuisement des budgets disponibles.

TABLE DES MATIÈRES

	PAGE
1. <u>DESCRIPTION SOMMAIRE DU PROGRAMME LOGEMENT ABORDABLE QUÉBEC</u>	1
2. <u>DESCRIPTION SOMMAIRE DU PROGRAMME LOGEMENT ABORDABLE QUÉBEC</u>	2
2.1 Société d'habitation du Québec (SHQ)	2
2.2 Fonds québécois d'habitation communautaire	2
2.3 Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).....	3
2.4 Groupes de ressources techniques (GRT).....	3
2.5 Offices d'habitation	4
2.6 Confédération québécoise des coopératives d'habitation du Québec (CQCH).....	4
2.7 Réseau québécois des OSBL d'habitation (RQOH).....	4
2.8 Les municipalités	4
2.8.1 Municipalité mandataire	5
2.8.2 Municipalité participante	5
2.8.3 Contribution des municipalités	5
2.8.4 Fonds de développement du logement social	5
2.9 Communauté métropolitaine de Montréal (CMM).....	6
3. <u>ADMISSIBILITÉ DES ORGANISMES</u>	7
3.1 Organismes admissibles.....	7
3.2 Organismes non admissibles.....	7
4. <u>ADMISSIBILITÉ DE LA CLIENTÈLE</u>	8
4.1 Clientèle admissible.....	8
4.2 Constitution d'un registre des demandes de location	8
4.3 Sélection de la clientèle	8
4.4 Règle d'attribution des logements par typologie de ménages	9
5. <u>ADMISSIBILITÉ DES PROJETS</u>	10
5.1 Immeubles admissibles.....	10
5.2 Immeubles non admissibles	10
5.3 Viabilité du projet.....	11
5.4 Loyers après réalisation	11
5.5 Contrôle des loyers	12
5.6 Viabilité des services	12

6.	<u>COÛTS ADMISSIBLES À DES FINS DE SUBVENTION</u>	13
6.1	Coûts admissibles à des fins de subvention.....	13
6.2	Coûts non admissibles à des fins de subvention.....	13
6.3	Grille des coûts de réalisation maximaux admissibles à des fins de subvention par unité résidentielle.....	15
7.	<u>AIDE FINANCIÈRE DISPONIBLE</u>	16
7.1	Subvention à la réalisation.....	16
7.2	Contribution du milieu.....	16
7.3	Garantie de prêts accordée par la SHQ.....	18
8.	<u>RÉALISATION ET EXPLOITATION DES PROJETS</u>	19
8.1	Présentation des demandes	19
8.2	Engagement conditionnel et prêt de démarrage.....	20
8.3	Engagement définitif et prêt global	20
8.4	Convention d'exploitation	21
8.5	Pérennité de la vocation sociale des projets	21
9.	<u>AUTRES DOCUMENTS DISPONIBLES</u>	22

LES ANNEXES

ANNEXE I :	Définitions et interprétations	25
ANNEXE II :	Étapes de réalisation et financement des projets du programme <i>Logement abordable Québec</i>	28
ANNEXE III :	Municipalités ayant l'obligation de constituer un fonds de développement du logement social Définitions et interprétations	29
ANNEXE IV :	Groupes de ressources techniques (GRT) reconnus par la SHQ	30
ANNEXE V :	Loyers médians du marché et plafonds de revenu déterminant les besoins impérieux.....	37

1. DESCRIPTION SOMMAIRE DU PROGRAMME LOGEMENT ABORDABLE QUÉBEC, VOLET SOCIAL ET COMMUNAUTAIRE

Le volet social et communautaire du programme *Logement abordable Québec* s'applique dans toutes les municipalités du Québec. Il s'adresse aux coopératives d'habitation, aux organismes et aux sociétés acheteuses à but non lucratif ainsi qu'aux offices d'habitation. Le programme vise la réalisation d'environ 5 000 unités de logement social et communautaire.

Ce volet du programme vise la construction de logements neufs, la transformation ou le recyclage d'immeubles n'ayant pas actuellement de vocation résidentielle ainsi que la rénovation de logements fortement détériorés. Les logements réalisés seront destinés à des ménages à revenu faible ou modeste et à des aînés en perte légère d'autonomie.

L'aide financière accordée en vertu du « volet social et communautaire » du programme prend deux formes :

- une subvention à la réalisation correspondant à un pourcentage des coûts admissibles reconnus par la SHQ, selon la nature du projet ou son emplacement et la typologie des logements (subvention maximale équivalant à 60 % des coûts admissibles à laquelle s'ajoute une contribution minimale du milieu de 15 %);
- une garantie de prêt hypothécaire à 100 % par la SHQ pour la partie du prêt remboursée par l'organisme, et ce, pour une période de 25 ans pouvant aller jusqu'à 35 ans;

La contribution du gouvernement du Québec à ce programme se chiffre à 105 M\$ sur 2 ans. La contribution des municipalités est estimée à 57 M\$ alors que celle de la SCHL correspond à 162 M\$.

2. PRINCIPAUX INTERVENANTS

2.1 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 plusieurs produits et services à ses clientèles. Ainsi, 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.

2.2 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, du monde municipal, du milieu financier et de la Société d'habitation du Québec afin de favoriser la réalisation de logements sociaux et communautaires.

Le Fonds participe, de concert avec la SHQ, à l'élaboration des orientations du programme *AccèsLogis Québec*.



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

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 Chantier sur l'économie sociale;
 - ⇒ le Réseau québécois des OSBL d'habitation ;
 - ⇒ la Fédération des locataires de HLM du Québec (FLHLMQ);
- cinq membres représentant le milieu municipal, notamment :
 - ⇒ l'Association des offices municipaux d'habitation du Québec (AOMHQ) ;
 - ⇒ 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).

2.3 Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme du gouvernement fédéral responsable de l'habitation. Elle a comme objectif, entre autres, d'améliorer les conditions de vie des Canadiens en leur favorisant l'accès à un vaste choix d'habitations de qualité et à prix abordable.

2.4 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.

2.5 Offices d'habitation (OH)

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.

2.6 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.

2.7 Réseau québécois des OSBL d'habitation (RQOH)

Le Réseau québécois des OSBL d'habitation a été officiellement constitué le 22 septembre 2001. La RQOH vise la reconnaissance de l'intervention des offices 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.

2.8 Les 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 *Logement abordable 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.

2.8.1 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 mandataire doit conclure une entente avec la SHQ lui permettant de livrer directement le programme. Actuellement, seule la Ville de Montréal a conclu une entente avec la SHQ à titre de municipalité mandataire pour les projets situés sur son territoire.

2.8.2 Municipalité participante

Une municipalité participante a la responsabilité de sélectionner notamment les projets qui se réaliseront sur son territoire. Généralement, 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.

2.8.3 Contribution des municipalités

Une municipalité peut être invitée à financer une partie ou la totalité de la contribution du milieu (voir section 7.2) 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.

2.8.4 Fonds de développement du logement social

La *Loi portant réforme de l'organisation territoriale municipale des régions métropolitaines de Montréal, de Québec et de l'Outaouais* prévoit la constitution d'un fonds de développement du logement social pour les nouvelles villes de Montréal, de Québec, de Lévis, de Longueuil et de Gatineau. De plus, à la suite de l'adoption de la *Loi modifiant la loi sur l'organisation territoriale, municipale et d'autres dispositions législatives*, les décrets constituant plusieurs nouvelles villes prévoient l'obligation pour celles-ci de créer un fonds de développement du logement social.

Ces fonds sont constitués d'un versement annuel équivalant au moins à la contribution de base requise pour permettre la réalisation de logements accordés par la Société d'habitation du Québec (SHQ).

Ils permettent notamment le versement de la contribution de base requise pour la réalisation de nouveaux projets *Logement abordable Québec* sur le territoire de ces nouvelles municipalités et ce, depuis le 1^{er} janvier 2002.

L'objectif est de garantir que le développement de logements sociaux ne pourra se situer en dessous d'un certain seuil. Toutefois, les villes qui souhaitent verser des sommes additionnelles au fonds sont libres de le faire.

Le fonctionnement de ces fonds sera défini localement par les municipalités. Les organismes désireux de présenter un projet doivent donc communiquer directement avec la municipalité où sera situé le projet pour obtenir de plus amples informations.

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

2.9 Communauté métropolitaine de Montréal (CMM)

Depuis le 1^{er} janvier 2001, la Communauté métropolitaine de Montréal rembourse à une municipalité située sur son territoire le montant de la « contribution de base » versée par la municipalité pour la réalisation d'un projet en vertu notamment des programmes *Logement abordable Québec* et *AccèsLogis Québec*.

Historiquement, la participation financière municipale aux programmes de logement social relevait uniquement des municipalités qui, volontairement, contribuaient au développement du logement social. Ce nouveau mode de financement établit une équité à la fois fiscale et sociale au regard du logement social puisqu'il met à contribution l'ensemble des municipalités de la CMM.

3. ADMISSIBILITÉ DES ORGANISMES

3.1 Organismes admissibles

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

3.2 Organismes non admissibles

Tout organisme qui n'est pas 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*.

4. ADMISSIBILITÉ DE LA CLIENTÈLE

4.1. Clientèle admissible

Toute personne peut être sélectionnée pour louer un logement abordable si elle répond à l'une des conditions suivantes :

- 1) elle est inscrite à un registre des demandes de location d'un logement à loyer modique;
- 2) elle est locataire d'un logement à loyer modique;
- 3) elle est admissible à un HLM selon la grille de revenus présente à l'annexe V.

4.2. Constitution d'un registre des demandes de location

L'office d'habitation ou, à défaut d'office d'habitation, l'organisme promoteur du projet constitue un registre des demandes de location de logements abordables.

Même si elle désire habiter une coopérative ou un projet réalisé par un office à but non lucratif, toute personne qui désire louer un logement abordable doit en faire la demande par écrit à l'office d'habitation. S'il n'y a pas d'office d'habitation sur son territoire, elle doit alors s'adresser à l'organisme promoteur du projet (GRT, COOP, OBNL, société acheteuse). La personne qui ne figure pas sur une liste d'admissibilité ou qui n'est pas locataire d'un logement à loyer modique doit fournir les documents permettant de vérifier son admissibilité.

Le demandeur qui souhaite obtenir un logement dans une coopérative, un organisme à but non lucratif ou une société acheteuse à but non lucratif doit autoriser par écrit l'office d'habitation à transmettre son nom, son adresse et son numéro de téléphone aux coopératives, aux organismes à but non lucratif ou aux sociétés acheteuses à but non lucratif qui réalisent un projet de logement abordable sur son territoire.

4.3 Sélection de la clientèle

L'office d'habitation, la coopérative ou l'organisme à but non lucratif qui est propriétaire du ou des bâtiments inclus dans un projet établit les normes qu'il utilisera pour sélectionner les locataires de son projet parmi les personnes inscrites au registre de l'office d'habitation.

4.4 Règles d'attribution des logements par typologie de ménages

Un logement à loyer abordable ne peut être attribué qu'en considérant les règles suivantes :

- 1) un studio est attribué à une personne seule;
- 2) une première chambre à coucher est attribuée au chef de ménage et, le cas échéant, à son conjoint;
- 3) une chambre à coucher supplémentaire est attribuée à toute personne additionnelle que comprend le ménage; cependant, deux personnes de moins de 7 ans occupent la même chambre;
- 4) une chambre à coucher supplémentaire est attribuée, le cas échéant, à une personne handicapée au sens de la *Loi assurant l'exercice des droits des personnes handicapées* dont la déficience physique ou mentale ou le moyen utilisé pour pallier son handicap l'empêche de partager une chambre;
- 5) une chambre à coucher peut être occupée par deux personnes de même sexe de 7 ans ou plus.

5. ADMISSIBILITÉ DES PROJETS

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

Tout d'abord, l'immeuble doit être la propriété de l'organisme admissible.

Le projet doit viser soit la construction de logements neufs, soit la transformation ou le recyclage d'immeubles n'ayant pas actuellement de vocation résidentielle ou soit la rénovation de logements fortement détériorés. Les logements réalisés seront destinés à des ménages à revenu faible ou modeste, à des aînés en perte légère d'autonomie ou à des personnes en difficulté ayant des besoins particuliers de logement.

Les projets de construction neuve et de transformation-recyclage doivent être réalisés dans les municipalités ou les secteurs de certaines municipalités où le taux d'inoccupation tels que reconnus par la SHQ est inférieur à 3 %. Les projets de rénovations majeures peuvent être réalisés sur tout le territoire du Québec.

5.1 Immeubles admissibles

Les immeubles appartenant déjà à une coopérative d'habitation ou à un OBNL sont cependant admissibles s'ils n'ont jamais bénéficié d'un programme de logement social ou communautaire.

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

5.2 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 qui offre une garantie financière suffisante ou s'il s'agit du Programme de Supplément au loyer;
- 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 d'immunisation 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;
- comprend une ou des maisons mobiles.

5.3 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 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 *Logement abordable 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 sont détaillées dans le *Guide d'élaboration et de réalisation des projets du programme Logement abordable 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, le projet doit être bien situé par rapport aux services commerciaux et communautaires. Son emplacement doit faciliter la location des unités résidentielles au cours des prochaines années.

5.4 Loyers après réalisation

L'étude de viabilité d'un projet devra démontrer que les loyers économiques obtenus après subvention se situeront entre 70 % et 95 % du loyer médian reconnu par la SHQ.

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. Ces loyers sont présentés en annexe du présent document.

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 un projet sera réalisé.

5.5 Contrôle des loyers

Les augmentations de loyers devront être autorisées par la SHQ, chaque année, pour une période minimale de 15 ans.

5.6 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. COÛTS ADMISSIBLES À DES FINS DE SUBVENTION

La subvention est calculée à partir des coûts réels de réalisation, jusqu'à concurrence des coûts maximaux admissibles présentés ci-après. La subvention maximale par projet, offerte par la SHQ, est de 60 % des coûts de réalisation admissibles, de sorte que les loyers économiques d'un projet doivent se situer entre 70 % et 95 % du loyer médian du marché reconnu par la SHQ.

6.1 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 d'acquisition de l'immeuble et, le cas échéant, les coûts de travaux de construction, de recyclage ou de rénovation. Il comprend également les frais connexes ou complémentaires à l'acquisition du bâtiment et à l'exécution des travaux, c'est-à-dire les frais juridiques, les honoraires professionnels, le financement temporaire, etc.

La partie résidentielle d'un projet comprend, en plus des unités résidentielles (appartements ou chambres), d'autres espaces qui sont liés à la vocation résidentielle du projet. Ces espaces peuvent être, par exemple :

- une salle communautaire avec services destinés aux personnes âgées;
- des espaces nécessaires aux services de base liés à l'hébergement des résidents ou destinés à leur rendre des services d'assistance ;
- l'aménagement du terrain.

6.2 Coûts non admissibles à des fins de subvention

Les coûts reliés 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 notamment les coûts suivants :

- 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'autres équipements pour personnes handicapées.

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 rendre les services ou les coûts assumés directement par la clientèle.

6.3 Grille des coûts de réalisation maximaux admissibles à des fins de subvention par unité résidentielle

Projets pour familles, personnes seules ou personnes âgées autonomes.				
TOUT TERRITOIRE			MONTRÉAL-QUÉBEC-GATINEAU	
Nature du projet	Achat-rénovation	Construction neuve et transformation-recyclage	Achat-rénovation	Construction neuve et transformation-recyclage
Chambre	39 000 \$	41 000 \$	40 000 \$	43 000 \$
Studio	48 000 \$	49 300 \$	49 400 \$	52 800 \$
1 c.c.	60 000 \$	62 000 \$	62 700 \$	67 800 \$
2 c.c.	70 000 \$	76 000 \$	73 200 \$	84 000 \$
3 c.c.	79 500 \$	91 500 \$	87 400 \$	100 700 \$
4 c.c.	92 000 \$	105 800 \$	101 800 \$	116 400 \$

Projets pour personnes âgées en perte légère d'autonomie				
TOUT TERRITOIRE			MONTRÉAL-QUÉBEC-GATINEAU	
Nature du projet	Achat-rénovation	Construction neuve et transformation-recyclage	Achat-rénovation	Construction neuve et transformation-recyclage
Chambre	56 000 \$	61 200 \$	61 600 \$	67 300 \$
Studio	62 000 \$	64 000 \$	64 000 \$	70 400 \$
1 c.c.	68 000 \$	75 000 \$	71 700 \$	82 500 \$
2 c.c.	76 000 \$	85 300 \$	81 500 \$	94 000 \$

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 mentionné ci dessus, les subventions pourront, après justification, être majorées d'un montant n'excédant pas 5 000 \$ par unité résidentielle selon l'échelle de subvention applicable au volet concerné.

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

Note 3 : Pour les groupes ayant une capacité d'emprunt insuffisante pour viabiliser leur projet à l'intérieur du coût maximal de réalisation à des fins de subvention, les subventions établies et majorées, le cas échéant, des montants de subventions additionnelles pouvant être accordées en vertu des notes 1 et 2 pourront, après justification, être majorées d'un montant n'excédant pas 2 250 \$ par unité résidentielle.

7. AIDE FINANCIÈRE DISPONIBLE

L'aide financière disponible en vertu du programme est une subvention à la réalisation du projet et des garanties de prêts de la SHQ. Une contribution obligatoire du milieu s'ajoute à cette aide financière.

7.1 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 est de 60 % 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 à l'exécution des travaux qui concernent sa partie résidentielle. Les coûts de réalisation admissibles dans le calcul de la subvention ne peuvent dépasser un montant maximal qui varie selon le territoire, la clientèle visée et la typologie des logements.

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.

Les coûts maximaux de réalisation ainsi que les subventions additionnelles reconnues par la SHQ sont présentés à la section 6.3.

7.2 Contribution du milieu

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

Cette participation doit équivaloir à au moins 15 % des coûts de réalisation admissibles reconnus par la SHQ, selon la typologie des logements.

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, un crédit de taxes en autant que celui-ci soit d'une durée supérieure à 15 ans;
- un prêt sans intérêts, lequel ne doit pas provenir des futurs locataires; dans ce cas, les intérêts épargnés pourront être considérés comme une contribution du milieu.

Rappelons que toute municipalité autorisée par le ministre peut préparer et adopter par règlement un programme municipal d'aide financière complémentaire au programme de *Logement abordable Québec*, sauf l'octroi d'un crédit de taxes à moins que celui-ci s'échelonne sur une période de 15 ans et plus. À cet égard, la SHQ a préparé une procédure pour les municipalités désireuses d'offrir une aide complémentaire.

7.3 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.

8. 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 et le présenter à la SHQ ou à sa municipalité mandataire une fois réunies certaines conditions de base détaillées dans le *Guide d'élaboration et de réalisation des projets du programme Logement abordable Québec, volet social et communautaire*. 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, etc. 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.

8.1. Présentation des demandes

Pour les projets situés sur le territoire d'une municipalité mandataire, l'organisme doit traiter avec cette municipalité. Actuellement, seule la Ville de Montréal est habilitée à assumer cette responsabilité pour la SHQ.

Pour les projets 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.

8.2. Engagement conditionnel et prêt de démarrage

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.

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 premier rang, en vertu du financement intérimaire, certaines dépenses reliées à l'élaboration du projet, telles que les honoraires d'un GRT, de l'architecte, de l'ingénieur, de l'évaluateur, du notaire, des firmes spécialisées en tests de sol... Ces dépenses devront être préalablement autorisées par la SHQ ou la municipalité mandataire sur présentation de pièces justificatives.

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 au moyen du prêt définitif.

8.3. 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 hypothèque de premier 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.

8.4. Convention d'exploitation

L'organisme signera avec la SHQ une convention d'exploitation qui comporte un ensemble de conditions qu'il doit respecter pendant toute la durée de l'emprunt 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, etc.) et la participation des locataires (structure de participation, formation...) que la qualité du bâtiment (entretien, travaux à venir, etc.).

8.5. 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.

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 sans but lucratif, et apporter le soutien technique nécessaire.
HLM	Habitation à loyer modique dont le loyer de base équivaut à 25 % des revenus du ménage locataire.
Loyer médian du marché (LLM)	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 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 au moins 15 % de la subvention à la réalisation allouée et engagée 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 régi par la <i>partie III de la Loi sur les compagnies</i> 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.

PRBI	Plafond des revenus pour besoins impérieux (revenu maximal d'un ménage pour être admissible à un HLM).
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	Le programme <i>Logement abordable Québec, volet social et communautaire.</i>
Projet	Le ou l'ensemble des immeubles désignés dans la demande d'aide financière présentée par un propriétaire en vertu du programme.
Propriétaire	Une coopérative ou un organisme à but non lucratif qui est ou deviendra propriétaire 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 dont l'un des principaux objectifs est 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 en difficulté 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 réaliser des logements dans un bâtiment existant qui n'a pas actuellement de vocation résidentielle. Sont 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.

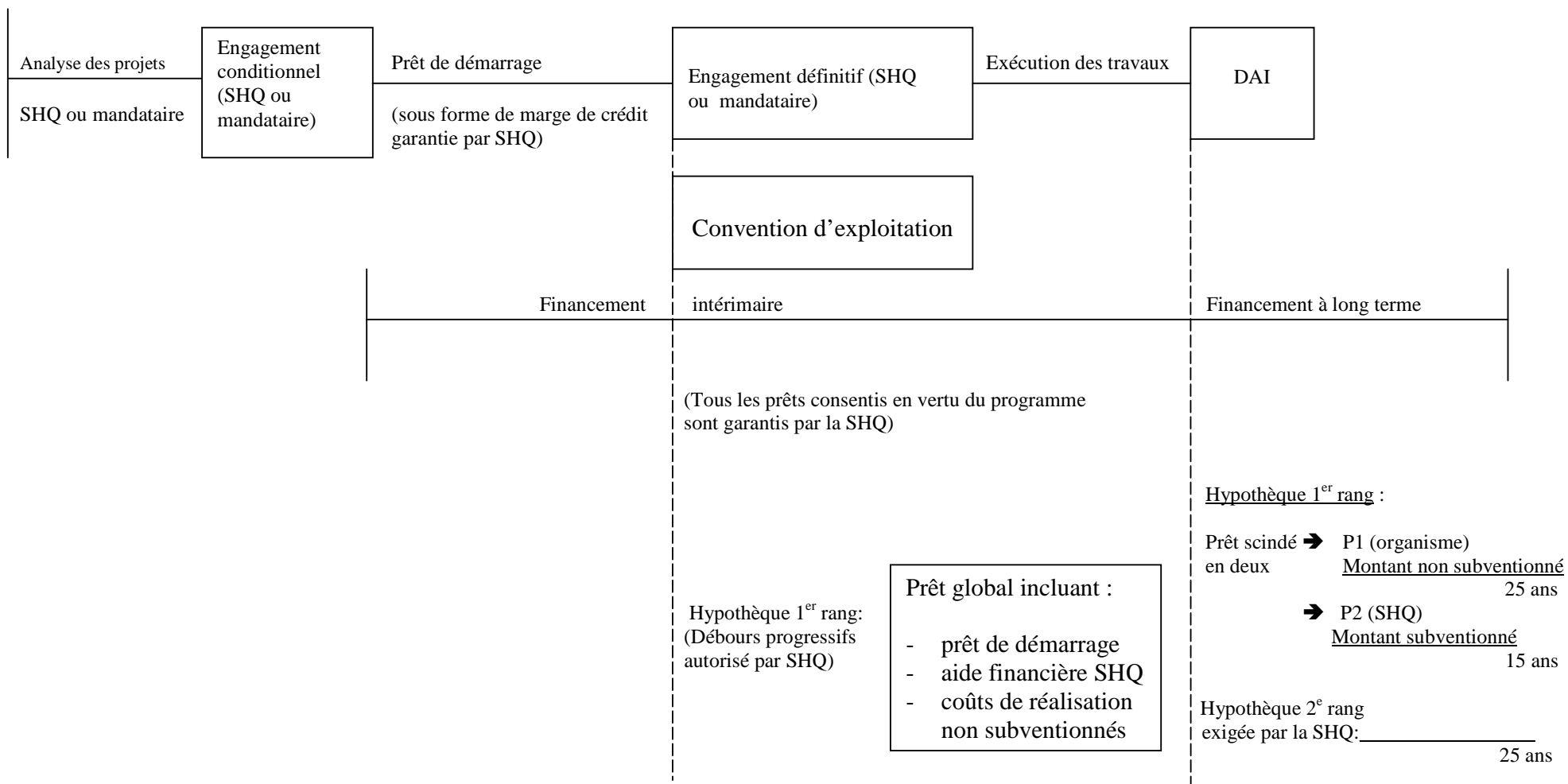
N.B

Le mot * organisme + employé seul signifie une coopérative ou un organisme à but non lucratif qui détient ou détiendra la propriété du bâtiment visé par un projet.

Dans le but d'alléger le texte, le genre masculin comprend le genre féminin.

ANNEXE II

Tableau synthèse des étapes de réalisation et financement des projets



ANNEXE III

Municipalités 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. Salaberry-de-Valleyfield
13. Shawinigan
14. Sherbrooke
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 BRICH 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 Saint-Jean
HABITATION POPULAIRE SAGUENAY-LAC SAINT-JEAN 25, rue Néron, bur. 200 Chicoutimi (Québec) G7H 5B1	Mario Tremblay Téléphone : (418) 543-9670 Télécopieur : (418) 543-7862 grthp@vl.videotron.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, de la Pointe-aux-Lièvres Québec (Québec) G1K 5Y6	Jean-Yves Parent Téléphone : (418) 522-8899 Télécopieur : (418) 522-0267 grt@lfrechaqc.qc.ca	Québec métropolitain, Portneuf

GROUPES DE RESSOURCES TECHNIQUES RECONNUS PAR LA SHQ		
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)		
GRUPE 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	
GRUPE D'ANIMATION POPULAIRE EN HABITATION DE SAINT-HYACINTHE (G.A.P.H.) 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	

**GROUPES DE RESSOURCES TECHNIQUES
RECONNUS PAR LA SHQ**

GRT	RESPONSABLE	TERRITOIRE DESSERVI
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@vl.videotron.ca	
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	Douglas Alford Téléphone : (514) 849-7800 Télécopieur : (514) 849-1495 groupecdh@videotron.ca	
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 romel@cam.org	
RÉGION 07 (OUTAOUAIS)		
LOGE-ACTION OUTAOUAIS (HULL) 178, boul. Gréber, bur. 105 Gatineau (Québec) J8T 6Z6	Serge Forget Téléphone : (819) 243-3717 Télécopieur : (819) 243-5356 fechohpo@videotron.net	Outaouais. MRC : Antoine Labelle

GROUPES DE RESSOURCES TECHNIQUES RECONNUS PAR LA SHQ		
GRT	RESPONSABLE	TERRITOIRE DESSERVI
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 grt-ba@megantic.net	
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) H7Y 3K1	Marc-André Lévesque Téléphone : (450) 682-8830 Télécopieur : (450) 682-7443 grtll@qc.aira.com	Région des Laurentides, MRC Pays-d'en Haut, Rivière-du-Nord, Thérèse- de-Blainville, Deux- Montagnes et Argenteuil

GROUPES DE RESSOURCES TECHNIQUES RECONNUS PAR LA SHQ		
GRT	RESPONSABLE	TERRITOIRE DESSERVI
RÉGION 16 (MONTÉRÉGIE)		
GROUPE D'ANIMATION DU LOGEMENT COMMUNAUTAIRE DE LONGUEUIL (GALCL) 674, rue Saint-Jean Longueuil (Québec) J4H 2Y4	Michel Cournoyer 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
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	

GROUPES DE RESSOURCES TECHNIQUES RECONNUS PAR LA SHQ		
GRT	RESPONSABLE	TERRITOIRE DESSERVI
RÉGION 17 (CENTRE DU QUÉBEC)		
FÉDÉRATION DES COOPÉRATIVES D'HABITATION DE LA MAURICIE ET DU CENTRE DU QUÉBEC (FCHMACQ) 115-A, rue Hériot 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)
HABITATIONS POPULAIRES DESJARDINS 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

ANNEXE V

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

Logement abordable Québec, volet social et communautaire

**LOYERS MÉDIANS DU MARCHÉ
ET 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 (à des 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**

RÉGION		NOMBRE DE CHAMBRES À COUCHER			
		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.	Région 10 : Nord-du-Québec				
20		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**

RÉGION		NOMBRE DE CHAMBRES À COUCHER			
		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:\2500-scs\guide_logement_abordable\Infogénérale_oct_2002.doc