

ATTENDU QU'il y a lieu d'autoriser la Société d'habitation du Québec à mettre en œuvre la modification au Programme visant le financement de programmes municipaux d'habitation de la Ville de Montréal, dont le texte est annexé au présent décret;

IL EST ORDONNÉ, en conséquence, sur la recommandation de la ministre responsable de l'Habitation :

QUE la Société d'habitation du Québec soit autorisée à mettre en œuvre la modification au Programme visant le financement de programmes municipaux d'habitation de la Ville de Montréal, dont le texte est annexé au présent décret.

La greffière du Conseil exécutif,
DOMINIQUE SAVOIE

Modification au Programme visant le financement de programmes municipaux d'habitation de la Ville de Montréal

Le Programme visant le financement de programmes municipaux d'habitation de la Ville de Montréal, dont la mise en œuvre a été autorisée en vertu du décret numéro 256-2018 du 14 mars 2018 et modifié par les décrets numéros 600-2022 du 30 mars 2022 et 299-2023 du 15 mars 2023, est modifié, à l'article 30, par le remplacement de «2024» par «2025».

83108

Gouvernement du Québec

Décret 666-2024, 27 mars 2024

CONCERNANT l'octroi d'une subvention d'un montant maximal de 386 000 000 \$ à la Société d'habitation du Québec, au cours de l'exercice financier 2023-2024, afin de lui permettre de pourvoir aux coûts correspondant au montant constaté à ses états financiers se terminant le 31 mars 2024 concernant ses obligations de mise hors service d'immobilisations ayant pris naissance avant le 1^{er} avril 2022

ATTENDU QU'en vertu du paragraphe *a* de l'article 3 du Règlement sur la promesse et l'octroi de subvention (chapitre A-6.01, r. 6), sous réserve de l'article 4 de ce règlement, tout octroi et toute promesse de subvention doivent être soumis à l'approbation préalable du gouvernement, sur recommandation du Conseil du trésor, lorsque le montant de cet octroi ou de cette promesse est égal ou supérieur à 1 000 000 \$;

ATTENDU QU'il y a lieu d'autoriser la ministre responsable de l'Habitation à octroyer une subvention d'un montant maximal de 386 000 000 \$ à la Société d'habitation du Québec, au cours de l'exercice financier 2023-2024, afin de lui permettre de pourvoir aux coûts correspondant au montant constaté à ses états financiers se terminant le 31 mars 2024 concernant ses obligations de mise hors service d'immobilisations ayant pris naissance avant le 1^{er} avril 2022, selon des conditions et des modalités qui seront substantiellement conformes aux paramètres établis à l'annexe jointe à la recommandation ministérielle du présent décret;

IL EST ORDONNÉ, en conséquence, sur la recommandation de la ministre responsable de l'Habitation :

QUE la ministre responsable de l'Habitation soit autorisée à octroyer une subvention d'un montant maximal de 386 000 000 \$ à la Société d'habitation du Québec, au cours de l'exercice financier 2023-2024, afin de lui permettre de pourvoir aux coûts correspondant au montant constaté à ses états financiers se terminant le 31 mars 2024 concernant ses obligations de mise hors service d'immobilisations ayant pris naissance avant le 1^{er} avril 2022, selon des conditions et des modalités qui seront substantiellement conformes aux paramètres établis à l'annexe jointe à la recommandation ministérielle du présent décret.

La greffière du Conseil exécutif,
DOMINIQUE SAVOIE

83109

Gouvernement du Québec

Décret 667-2024, 27 mars 2024

CONCERNANT des modifications au Programme d'aide financière visant la préservation du parc immobilier communautaire

ATTENDU QU'en vertu des paragraphes 2^o et 4^o du premier alinéa de l'article 3 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (chapitre S-8) la Société d'habitation du Québec a pour objet de stimuler le développement et la concertation des initiatives publiques et privées en matière d'habitation et de favoriser le développement et la mise en œuvre de programmes de construction, d'acquisition, d'aménagement, de restauration et d'administration d'habitations;

ATTENDU QU'en vertu du deuxième alinéa de cet article la Société prépare et met en œuvre, avec l'autorisation du gouvernement, les programmes lui permettant de rencontrer ses objets;

ATTENDU QUE, par le décret numéro 1354-2021 du 27 octobre 2021, la Société a été autorisée à mettre en œuvre le Programme d'aide financière visant la préservation du parc immobilier communautaire;

ATTENDU QU'il y a lieu de modifier ce programme afin notamment de le reconduire et de l'élargir à des organismes qui y étaient inadmissibles;

ATTENDU QUE le conseil d'administration de la Société a, le 8 février 2024, par sa résolution numéro 2024-003, approuvé des modifications à ce programme;

ATTENDU QU'il y a lieu d'autoriser la Société à mettre en œuvre des modifications au Programme d'aide financière visant la préservation du parc immobilier communautaire, dont le texte est annexé au présent décret;

IL EST ORDONNÉ, en conséquence, sur la recommandation de la ministre responsable de l'Habitation :

QUE la Société d'habitation du Québec soit autorisée à mettre en œuvre des modifications au Programme d'aide financière visant la préservation du parc immobilier communautaire, dont le texte est annexé au présent décret.

La greffière du Conseil exécutif,
DOMINIQUE SAVOIE

Modifications au Programme d'aide financière visant la préservation du parc immobilier communautaire

1. Le Programme d'aide financière visant la préservation du parc immobilier communautaire, autorisé par le décret numéro 1354-2021 du 27 octobre 2021, est modifié par le remplacement de son cadre normatif par le suivant :

PROGRAMME D'AIDE FINANCIÈRE VISANT LA PRÉSERVATION DU PARC IMMOBILIER COMMUNAUTAIRE (PPPIC) CADRE NORMATIF 2024-2027

Table des matières

- 1 Définitions et sigles
- 2 Raison d'être du Programme
- 3 Objectifs du Programme
- 4 Admissibilité
 - 4.1 Organismes admissibles
 - 4.2 Organismes non admissibles
 - 4.3 Interventions admissibles
 - 4.4 Interventions non admissibles

- 5 Aide financière
 - 5.1 Description de l'aide financière
 - 5.2 Montant du prêt additionnel
 - 5.3 Dépenses admissibles
 - 5.4 Dépenses non admissibles
- 6 Modalités d'application de l'aide financière
 - 6.1 Modalités d'application liées aux prêts initial et additionnel
 - 6.1.1 Financement intérimaire
 - 6.1.2 Prêt additionnel
 - 6.1.3 Amortissement des prêts initial et additionnel
 - 6.1.4 Remboursement du capital du prêt additionnel
 - 6.2 Modalités d'application liées à la subvention pour le paiement des intérêts sur le prêt additionnel
 - 6.3 Modalités d'application liées à la garantie de prêt
 - 6.3.1 Garantie hypothécaire immobilière en faveur de la Société
 - 6.3.2 Garantie hypothécaire immobilière en faveur du prêteur agréé
 - 6.3.3 Prime de risque
 - 6.4 Cumul des subventions
- 7 Demande d'aide financière
 - 7.1 Présentation d'une demande
 - 7.2 Évaluation d'une demande et sélection
- 8 Ententes et conventions
- 9 Reddition de comptes et suivi de l'aide financière
- 10 Suivi et évaluation du Programme
- 11 Entrée en vigueur et durée du Programme

1 Définitions et sigles

Dans le Programme, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par :

ACL : Le programme AccèsLogis Québec.

Bilan de santé : L'évaluation physique d'un bâtiment ou d'un logement faisant partie d'un ensemble immobilier à un moment précis. Ce bilan est établi à la suite d'une ou de plusieurs inspections qui servent à poser un diagnostic sur chacun des composants du ou des bâtiment(s) en question. Celui-ci devra être présenté dans un format satisfaisant pour la Société. Il doit être réalisé par un centre de services ou tout autre organisme désigné par la Société selon les modalités déterminées par cette dernière.

Comité de gestion : Le comité créé à la suite de l'adoption du décret numéro 1190-2017 du 6 décembre 2017, modifié par les décrets numéros 731-2020 du 8 juillet 2020 et 492-2021 du 31 mars 2021, et composé des représentants suivants :

- la Société;
- le Réseau québécois des organismes sans but lucratif d'habitation (RQOH);
- la Confédération québécoise des coopératives d'habitation (C.Q.C.H.);
- le Regroupement des offices d'habitation du Québec (ROHQ).

Contribution : La contribution visée à l'article 68.12 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (RLRQ, chapitre S-8) et versée par un organisme en vertu d'un programme ou d'une convention d'exploitation qu'il a conclue avec la Société dans le cadre des programmes PARCO, ACL ou LAQ. Conformément à cet article, la contribution d'un organisme a pu être réduite ou annulée par la Société. Cette réduction ou cette annulation peut correspondre à une exemption totale ou partielle, un congé total ou partiel ou toute autre décision prise par la Société ayant un effet similaire.

Convention d'exploitation : La convention conclue entre un organisme et la Société dans le cadre des programmes suivants : PARCO, ACL et LAQ. Cette convention définit les droits et les obligations des parties.

Convention de prêt : La convention conclue entre le prêteur agréé et l'organisme dans lequel figurent les conditions des prêts.

Convention d'aide financière : La convention conclue entre la Société et l'organisme pour définir les engagements des deux parties dans le cadre du Programme.

Entente avec le prêteur agréé : L'entente conclue entre la Société et le prêteur agréé dans laquelle figurent les conditions et les modalités d'application liées à la garantie de prêt offerte par la Société dans le cadre du Programme.

LAQ : Le programme Logement abordable Québec – volet social et communautaire.

LSHQ : La Loi sur la Société d'habitation du Québec (chapitre S-8).

Organisme : Une coopérative, un organisme sans but lucratif, un office d'habitation ou une société acheteuse à but non lucratif propriétaire de logements réalisés et subventionnés dans le cadre de l'un des programmes PARCO, ACL ou LAQ.

PARCO : Le programme Achat-rénovation pour la réalisation de logements coopératifs et sans but lucratif.

Prêt initial : Le prêt garanti par la Société dans le cadre des programmes PARCO, ACL et LAQ.

Prêt additionnel : Le prêt garanti par la Société dans le cadre du Programme, autre que le prêt initial.

Prêteur agréé : Une institution financière, une personne morale ou une société ayant le pouvoir de consentir des prêts hypothécaires et qui convient avec la Société de modalités de financement pour les organismes admissibles aux termes d'une entente.

Prime de risque : Le montant perçu auprès de l'organisme sous forme d'intérêts afin de couvrir les risques financiers associés aux prêts garantis dans le cadre du Programme.

Programme : Le Programme d'aide financière visant la préservation du parc immobilier communautaire.

Société : La Société d'habitation du Québec.

2 Raison d'être du Programme

Pour de nombreux ménages québécois trouver un logement adapté à leurs besoins en termes de coûts, de taille et de qualité peut s'avérer complexe, particulièrement dans le contexte actuel de resserrement du marché de l'habitation. En effet, à l'échelle du Québec, de 2021 à 2022, le taux d'inoccupation a diminué de 2,5 % à 1,7 %, soit le taux le plus faible depuis 2004, alors que le loyer moyen connaissait, pour sa part, un accroissement de 5,2 %, en passant de 873 \$ à 952 \$¹. Devant l'ampleur des besoins, le parc immobilier social et communautaire constitue un patrimoine collectif faisant partie de l'éventail des solutions en habitation. Sa préservation s'avère donc cruciale.

Les programmes PARCO, ACL et LAQ, mis en œuvre respectivement en 1995, 1997 et 2002, ont permis de construire plus de 44 000 logements sociaux et communautaires dans l'ensemble des régions du Québec. Dans le cadre de ces programmes, les organismes ont bénéficié d'un prêt initial garanti par la Société afin de construire un immeuble ou un ensemble d'immeubles d'habitations sociales et communautaires. Ils devaient également verser, selon les modalités prévues aux normes ou aux conventions d'exploitation les liant à la Société, une contribution au Fonds québécois d'habitation communautaire constitué

¹ SCHL (2023). Enquête sur les logements locatifs – Québec. (Les données s'appliquent aux villes de plus de 10 000 habitants.)

en 1997. Le 10 juin 2016, la LSHQ a été modifiée afin de prévoir que ces contributions soient dorénavant versées à la Société.

Avec des coûts de rénovation en constante augmentation, plusieurs organismes éprouvent des difficultés à financer les travaux nécessaires au maintien en état et à l'amélioration de ces immeubles vieillissants. En effet, 18 986 logements, soit un peu plus de 40 % de ce parc immobilier, ont désormais plus de 15 ans² et présentent des besoins de réparations. En outre, certains organismes sont aux prises avec des difficultés financières. Pour les soutenir, la Société leur octroie actuellement 54 M\$ en marge de crédit. Le Programme souhaite répondre à ces besoins. Conséquemment, il offre une aide financière aux organismes admissibles afin d'assurer la pérennité du cadre bâti et de la vocation du parc de logements sociaux et communautaires dans l'ensemble des régions du Québec.

Enfin, le Programme s'inscrit en cohérence avec l'article 68.13 de la LSHQ et avec le décret numéro 1190-2017 du 6 décembre 2017 (modifié par les décrets numéros 731-2020 du 8 juillet 2020 et 492-2021 du 31 mars 2021) pris par le gouvernement en application de cet article. Celui-ci précise que la Société doit gérer et distribuer les contributions qui lui sont versées conformément à l'article 68.12 de la LSHQ selon les conditions déterminées par le gouvernement. Le Programme est également en adéquation avec la Politique d'investissement pour les contributions versées en vertu de l'article 68.12 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec. Celle-ci fut révisée en collaboration avec le comité de cogestion et approuvée en octobre 2023 par le conseil d'administration de la Société.

3 Objectifs du Programme

Le Programme a pour objectif de loger des ménages dans des logements sociaux et communautaires de qualité réalisés dans le cadre des programmes PARCO, ACL et LAQ en favorisant le maintien et l'amélioration de ce parc de logements.

Plus précisément, il vise à :

— réaliser des travaux et des aménagements ou ajouter des équipements contribuant à la pérennité et à la qualité des immeubles de ce parc de logements;

— soutenir la pérennité financière des organismes propriétaires de ces immeubles.

4 Admissibilité

4.1 Organismes admissibles

Pour être admissible au Programme, un organisme doit :

— avoir une capacité financière suffisante pour répondre à ses obligations financières, incluant le remboursement du prêt additionnel.

De plus, il doit :

— avoir obtenu une aide financière dans le cadre du programme PARCO, ACL, LAQ pour l'immeuble ou l'ensemble d'immeubles visé par la demande d'aide financière; ou

— être devenu propriétaire de l'immeuble ou l'ensemble des immeubles visé par la demande d'aide financière, à la suite d'une aliénation par un organisme ayant obtenu une aide financière dans le cadre du programme PARCO, ACL ou LAQ ou à la suite d'une fusion avec un tel organisme, en autant qu'il ait assumé les obligations contenues dans la convention d'exploitation du cédant ou du fusionnant.

Enfin, pour qu'un organisme soit admissible :

— à une subvention d'un montant équivalent aux intérêts payables par l'organisme sur la portion du prêt additionnel, la condition suivante doit être remplie :

— la contribution pour l'immeuble ou l'ensemble d'immeubles visé par la demande d'aide financière a été versée avant le versement de la subvention prévue au Programme.

— à une garantie de prêt de la Société en faveur du prêteur agréé, l'une des conditions suivantes doit être remplie :

— la Société a autorisé une annulation de la contribution pour l'immeuble ou l'ensemble d'immeubles visé par la demande d'aide financière; ou

— la réalisation de l'immeuble ou l'ensemble d'immeubles visé par la demande d'aide financière a bénéficié d'une aide financière dans le cadre du programme ACL et l'engagement définitif de la Société a été octroyé après le 1^{er} juillet 2019.

4.2 Organismes non admissibles

Un organisme n'est pas admissible au Programme :

— s'il a fait défaut pour l'immeuble ou l'ensemble d'immeubles visé par sa demande d'aide financière, au cours des deux années précédant celle-ci, de respecter ses obligations en lien avec l'octroi d'une aide financière antérieure de la Société, et ce, après avoir dûment été mis en demeure par celle-ci; ou

2 Société d'habitation du Québec (Donnée au 31 octobre 2023).

— s'il refuse de verser, le cas échéant, la contribution prévue à sa convention d'exploitation ou à celle du cédant ou du fusionnant pour l'immeuble ou l'ensemble d'immeubles visé par la demande d'aide financière, bien que la Société ait déterminé que le versement de cette contribution ne compromettrait pas sa viabilité financière.

Toutefois, la Société peut rendre admissible un organisme qui apporterait un correctif pour se conformer à la modalité administrative suivante en lien avec l'octroi d'une aide financière antérieure de la Société, au cours des deux années précédant la demande d'aide financière :

— avoir versé sa contribution pour l'immeuble ou l'ensemble des immeubles visé par la demande d'aide financière.

Enfin, la Société pourrait rendre inadmissible un organisme qui ne satisferait pas aux exigences élevées d'intégrité auxquelles le public est en droit de s'attendre d'un bénéficiaire d'une aide financière versée à même des fonds publics.

4.3 Interventions admissibles

Les interventions suivantes sont admissibles :

— les travaux identifiés au bilan de santé de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles;

— l'intégration de composantes améliorant l'efficacité énergétique ainsi que la performance et la durabilité des composants de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles;

— l'ajout d'un nouvel aménagement ou équipement à l'immeuble ou à l'ensemble d'immeubles;

— le refinancement de dettes et le financement de dépenses liées au redressement pour un organisme ayant soit :

— reçu une aide additionnelle antérieure par la Société pour des travaux de rénovation majeurs; ou

— un déficit d'exploitation engendré par des dépenses incompressibles.

4.4 Interventions non admissibles

Les interventions visant l'ajout de nouveaux logements à l'immeuble ou à l'ensemble d'immeubles existant ne sont pas admissibles. En revanche, des modifications à la typologie des logements doivent être cohérentes avec les besoins en logement du milieu évalués par la Société.

5 Aide financière

5.1 Description de l'aide financière

Pour l'ensemble des organismes admissibles, l'aide financière du Programme consiste en :

— une garantie de prêt de la Société en faveur d'un prêteur agréé du montant total d'un prêt additionnel; et/ou

— une garantie de prêt de la Société en faveur du prêteur agréé, lorsque la période d'amortissement du prêt initial est prolongée.

De plus, dans le cas où la contribution pour l'immeuble ou l'ensemble d'immeubles visé par la demande d'aide financière a, le cas échéant, été versée, l'organisme admissible bénéficie également :

— d'une subvention d'un montant équivalent aux intérêts payables par l'organisme sur la portion du prêt additionnel correspondant jusqu'à un maximum de 75 % du montant de la contribution qu'il a versée.

Un organisme peut déposer plus d'une demande financière pour un immeuble ou un ensemble d'immeubles pour lequel il a versé sa contribution ou accepte de le faire. Cependant, pour l'ensemble des demandes d'aide financières qu'il soumet, le total des subventions octroyées par la Société ne peut pas dépasser 75 % du montant de la contribution qu'il a versée.

5.2 Montant du prêt additionnel

Le montant maximal du prêt additionnel pouvant être accordé à l'organisme par le prêteur agréé correspond au moins élevé des montants suivants :

— le montant déterminé par la Société selon les états financiers et les prévisions financières de l'organisme et qui respecte la capacité de remboursement de ce dernier; ou

— les coûts d'une ou des intervention(s) admissible(s).

5.3 Dépenses admissibles

Pour l'ensemble des interventions admissibles, à l'exception de celles visant le refinancement de dettes et le financement de dépenses liées au redressement, les dépenses suivantes sont admissibles au Programme :

— les frais liés aux travaux identifiés au bilan de santé de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles;

— les pertes de revenus liées à la réalisation de travaux;

— les frais liés à l'acquisition et l'installation de composantes améliorant la performance de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles;

—les frais liés à l’acquisition et l’installation d’un nouvel aménagement ou équipement à l’immeuble ou à l’ensemble d’immeubles;

—les honoraires professionnels liés aux interventions;

—les frais liés à un appel d’offres;

—les frais liés au relogement du ou des locataire(s);

—les taxes applicables (TPS et TVQ);

—les frais liés à l’acquisition de mobiliers ou d’appareils ménagers appartenant à l’organisme et à être installés dans le ou les immeuble(s);

—les coûts de financement des interventions admissibles, soit les intérêts contractés lorsqu’un financement intérimaire est requis.

Pour une intervention visant le refinancement de dettes et le financement de dépenses liées au redressement, seules les dépenses suivantes sont admissibles au Programme :

—le remboursement de financement;

—le remboursement de dépenses d’exploitation liées à des dépenses incompressibles.

5.4 Dépenses non admissibles

Pour l’ensemble des interventions admissibles, les dépenses suivantes ne sont pas admissibles au Programme :

—les dépenses qui ne sont pas liées à la réalisation d’une intervention admissible;

—un salaire versé à un(e) administrateur(trice);

—les frais de déplacement ou d’utilisation d’un véhicule de l’organisme à des fins personnelles;

—les contraventions et les frais juridiques afférents à des condamnations pour des infractions civiles ou criminelles;

—les dons pécuniaires à une fondation;

—les frais relatifs à la vacance de logements de l’immeuble ou de l’ensemble d’immeubles qui ne sont pas en lien avec les interventions admissibles;

—les prêts personnels à un(e) employé(e) ou un administrateur(riche);

—les dépenses remboursées par un autre programme gouvernemental;

—les dépassements de coûts non autorisés par la Société;

—les dépenses liées à des travaux effectués par une entreprise inscrite au Registre des entreprises non admissibles aux contrats publics (RENA).

6 Modalités d’application de l’aide financière

6.1 Modalités d’application liées aux prêts initial et additionnel

6.1.1 Financement intérimaire

Un financement intérimaire est consenti par le prêteur agréé aux organismes admissibles au Programme, et ce, après l’acceptation par la Société de la demande d’aide financière conformément à la section 7 du Programme. Ce financement s’effectue sous la forme d’une marge de crédit ou d’un prêt. Les intérêts du financement intérimaire pourront être capitalisés ou payés mensuellement par l’organisme, tel que précisé à la convention d’aide financière ainsi qu’à l’accord de financement.

6.1.2 Prêt additionnel

Lorsque les interventions admissibles sont complétées, le solde de ce financement intérimaire est consolidé et devient un prêt, soit le prêt additionnel prévu au Programme. Ce prêt est accordé à l’organisme par le prêteur agréé selon les conditions contenues à l’entente avec le prêteur agréé, la convention d’aide financière et la convention de prêt. De plus, il est au taux prescrit à la convention de prêt, déterminé conformément à l’entente conclue avec le prêteur agréé conformément à la section 8 du Programme.

Dans l’éventualité où il est démontré que l’organisme n’a plus la capacité financière d’effectuer les mensualités requises pour rembourser le prêt additionnel, un moratoire sur le remboursement du capital, partiel ou total, peut être autorisé par la Société pour la période nécessaire au redressement de la situation financière de l’organisme, jusqu’à concurrence de la fin de la convention d’exploitation initiale ou prolongée. Une fois le moratoire terminé, le capital non remboursé durant celui-ci sera amorti sur la période restante des prêts initial et additionnels. À l’échéance de ces derniers, leurs soldes, le cas échéant, seront soit financés selon les modalités prévues dans un appel d’offres visant à déterminer un nouveau prêteur agréé, soit remboursés par l’organisme.

6.1.3 Amortissement des prêts initial et additionnel

La Société détermine la période d’amortissement des prêts initial et additionnel en fonction de la capacité de remboursement de l’organisme évaluée selon ses prévisions financières et de l’intervention pour laquelle une aide financière est accordée. La période d’amortissement du prêt additionnel ne peut pas excéder 25 ans.

Lorsque l’organisme ne possède pas une capacité d’emprunt suffisante pour rembourser le prêt additionnel sans prolonger l’amortissement de son prêt initial, il pourra prolonger la période d’amortissement de son prêt

initial pour une période maximale de 35 ans à compter de la date de conversion du financement intérimaire en prêt par le prêteur agréé, et ce, jusqu'à un maximum de 50 ans à partir de la date d'ajustement des intérêts du prêt initial.

6.1.4 Remboursement du capital du prêt additionnel

Selon les conditions du prêteur agréé, les remboursements anticipés sont possibles et le capital remboursé sur les prêts additionnels faisant l'objet de la garantie redevient immédiatement disponible à l'organisme afin qu'il puisse obtenir un nouveau prêt additionnel dans le cadre du Programme. Le cas échéant, une nouvelle subvention équivalente au paiement des intérêts pour la portion du prêt correspondant au capital remboursé pourra être versée, tant que le maximum de 75 % du montant de la contribution qu'il a versée n'a pas été atteint.

6.2 Modalités d'application liées à la subvention pour le paiement des intérêts sur le prêt additionnel

Si la Société a autorisé une réduction de la contribution pour l'immeuble ou l'ensemble d'immeubles visé par la demande d'aide financière, la contribution exigée doit avoir été versée avant le versement de la subvention.

Pour un organisme ayant versé sa contribution pour l'immeuble ou l'ensemble d'immeubles visé par la demande d'aide financière, la subvention pour le paiement des intérêts par la Société sera versée selon les modalités suivantes :

- elle débutera lors de la conversion du financement intérimaire en prêt à long terme;
- elle sera versée annuellement à l'organisme;
- elle sera ajustée à chaque renouvellement du prêt additionnel de l'organisme.

Dans le cas où un congé sur le remboursement du capital, partiel ou total, est permis en vertu de la convention de prêt conclue et autorisée par la Société, les remboursements d'intérêts continueront d'être effectués par celle-ci jusqu'à l'échéance du prêt ou de sa radiation suivant la première des deux dates.

Lorsque les contributions ou l'excédent cumulé seront tous engagés, la subvention pour le paiement des intérêts sur le prêt additionnel prendra fin.

6.3 Modalités d'application liées à la garantie de prêt

La Société garantit en totalité, auprès du prêteur agréé, le prêt initial dont l'amortissement est prolongé, le cas échéant, ainsi que le prêt additionnel.

6.3.1 Garantie hypothécaire immobilière en faveur de la Société

Pour s'assurer du respect des conditions assumées par l'organisme aux termes de la convention d'aide financière conclue conformément à la section 8 du Programme, la Société exigera une garantie hypothécaire immobilière du montant des prêts garantis par la Société et pour une durée équivalente à celle de la garantie de prêt.

6.3.2 Garantie hypothécaire immobilière en faveur du prêteur agréé

Pour s'assurer du respect des conditions assumées par l'organisme aux termes de la convention de prêt conformément à la section 8 du Programme, le prêteur agréé devra s'assurer que l'ensemble des prêts garantis par la Société feront l'objet d'une hypothèque immobilière par l'organisme en sa faveur du montant des prêts garantis par la Société et pour la durée équivalente à celle de la garantie de prêt. Cette hypothèque sera de premier ou de deuxième rang, selon le cas et selon l'exigence de la Société. Celle-ci prendra rang immédiatement après l'hypothèque en faveur du prêteur agréé.

6.3.3 Prime de risque

Afin de bénéficier de l'aide financière, une prime de risque calculée sur le montant du prêt additionnel et sous forme d'intérêts sera perçue par la Société auprès de l'organisme. Elle sera établie selon des critères déterminés annuellement par un actuaire externe mandaté par la Société en prenant compte des risques associés à l'ensemble des prêts garantis par la Société.

Le taux d'intérêt applicable pour la prime de risque sera réévalué annuellement par la Société. Le changement de taux sera applicable sur les nouveaux prêts additionnels consentis à compter de la date de la signature d'une convention d'aide financière. À des fins d'équité, un réajustement d'intérêts sera appliqué sur les prêts déjà garantis à leur renouvellement si le taux d'intérêt applicable pour la prime de risque est différent.

6.4 Cumul des subventions

Le cumul des subventions versées pour la réalisation d'une intervention admissible ne peut dépasser 100 % des dépenses admissibles de celle-ci. Le calcul du cumul inclut les aides financières directes ou indirectes reçues des ministères, organismes et sociétés d'État des gouvernements du Québec et du Canada, incluant les crédits d'impôt ainsi que des entités municipales qui ne sont pas directement bénéficiaires du programme. Le calcul du cumul s'effectue exclusivement sur ces dépenses admissibles.

Aux fins des règles de calcul du taux de cumul des aides financières publiques, le terme « entités municipales » réfère aux organismes municipaux compris à l'article 5 de la Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels (RLRQ, chapitre A-2.1).

L'actif visé au paragraphe 1^o du premier alinéa de l'article 89 de la Loi instituant le Gouvernement régional d'Eeyou Istchee Baie-James (RLRQ, chapitre G-1.04) n'est pas considéré dans la règle de cumul de la présente norme.

Aux fins des règles de calcul du taux de cumul, toutes les formes d'aide financière accordées par un organisme public doivent être calculées à 100 % de leur valeur, qu'elles soient remboursables ou non.

Également, lorsque le taux de cumul des aides financières publiques est inférieur à 100 % des dépenses admissibles, un apport minimal du bénéficiaire est ainsi exigé afin de s'assurer que les aides gouvernementales ne financent pas la totalité des dépenses admissibles du projet.

Par ailleurs, les aides financières provenant de la Banque de développement du Canada (BDC), de Financement agricole Canada (FAC) et de La Financière agricole du Québec (FADQ) sont à considérer comme des contributions privées si elles n'offrent aucun avantage conféré, soit qu'elles sont convenues aux conditions du marché.

7 Demande d'aide financière

7.1 Présentation d'une demande

Les demandes d'aide financière peuvent être déposées en continu. Elles doivent être transmises à la Société accompagnées de tous les documents exigés. Ces derniers sont :

— le formulaire de demande d'aide financière dûment rempli, sous la forme exigée par la Société;

— les états financiers des deux dernières années financières (sauf s'ils ont déjà été transmis à la Société);

— les prévisions budgétaires pour les trois prochaines années financières;

— le bilan de santé de l'immeuble datant de moins de cinq ans, excluant les projets en exploitation depuis 5 ans et moins, ainsi que les demandes d'aide financière visant uniquement un refinancement de dettes ou le financement de dépenses liées à un redressement;

— tout autre document exigé par la Société.

7.2 Évaluation d'une demande et sélection

À la réception du formulaire de demande d'aide financière dûment rempli et des documents exigés, la Société analyse l'ensemble de ceux-ci. Les demandes incomplètes seront mises en attente jusqu'à l'obtention de l'ensemble des documents et informations nécessaires à leur analyse.

La Société évaluera la pertinence, sélectionnera et, ensuite, priorisera les demandes d'aide financière selon les critères suivants :

Critères	Description
Conformité de la demande d'aide financière	Réponds aux objectifs et aux critères du Programme.
Qualité de la demande d'aide financière	Description claire et complète de l'intervention souhaitée.
Urgence de l'intervention pour laquelle l'aide financière est demandée	Une priorité sera accordée aux interventions visant à assurer la santé et la sécurité des locataires ainsi que l'étanchéité, la solidité et l'intégrité de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles.
Pertinence de l'intervention pour laquelle l'aide financière est demandée	Réponds à au moins deux des critères suivants : – prolonge la durée de vie utile de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles; – améliore la qualité de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles; – assure la viabilité financière future de l'organisme; – diminue considérablement les travaux d'entretien ou la consommation énergétique; – augmente le niveau ou la qualité des services.
Capacité de remboursement de l'organisme	Analyse financière de l'organisme démontrant sa capacité de remboursement de ses nouvelles obligations financières.

Elle transmettra, par la suite, par écrit sa décision à l'organisme.

8 Ententes et conventions

Afin de bénéficier de l'aide financière, l'organisme doit conclure une convention d'aide financière avec la Société. Celle-ci précise les droits et les obligations

des deux parties. Elle prévoit également, le cas échéant, des exigences liées à la convention d'exploitation qui sera prolongée d'autant d'années que la durée des prêts. L'organisme devra également s'engager à préserver la vocation sociale ou communautaire de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles.

La Société doit établir une entente avec chacun des prêteurs agréés afin de prévoir les modalités d'application du Programme, lesquelles sont déterminées en collaboration avec le ministère des Finances.

La Société, l'organisme et le prêteur agréé doivent conclure un accord de financement. Dans le cadre de cet accord, le prêteur agréé est informé de l'intervention ou des interventions admissibles pour lesquelles la Société a accepté de garantir le ou les prêts additionnels qu'il consent à l'organisme ainsi que, le cas échéant, la prolongation de l'amortissement du prêt initial. Par cet accord, l'organisme est autorisé également à présenter une demande de financement auprès du prêteur agréé.

L'organisme et le prêteur agréé doivent aussi conclure une convention de prêt dans laquelle figurent les conditions du prêt additionnel et de la prolongation de l'amortissement du prêt initial, le cas échéant.

9 Reddition de comptes et suivi de l'aide financière

L'organisme doit fournir à la Société, aux périodes convenues avec elle et selon le format prescrit par la convention d'aide financière, les informations permettant de s'assurer de la réalisation de l'intervention, du respect des engagements envers le prêteur agréé et de l'appréciation du Programme, sans quoi la subvention sera retenue par la Société.

Par ailleurs, il devra rembourser à la Société tout montant reçu s'il a fait une fausse déclaration ou n'a pas respecté les conditions du Programme, tel que prescrit par la convention d'aide financière qu'il a conclue avec la Société. Constitue une fausse déclaration, toute déclaration ou tout renseignement erroné ainsi que toute omission ou information incomplète ayant eu pour effet direct ou indirect le versement par la Société d'une aide financière à laquelle le demandeur n'avait pas droit, en tout ou en partie.

L'organisme doit également répondre aux conditions de reddition de comptes et de suivi de l'aide financière dans le cadre des programmes PARCO, ACL ou LAQ.

10 Suivi et évaluation du Programme

Un bilan du Programme sera transmis au Secrétariat du Conseil du trésor au plus tard le 29 septembre 2026, selon une forme et des modalités à convenir préalablement.

La Société rendra compte du Programme à l'aide des indicateurs préliminaires suivants :

- Sur le traitement des dossiers :
 - le nombre et la valeur des demandes reçues;
 - le nombre et la valeur des demandes autorisées par la Société ainsi que les interventions qu'elles visent;
 - le nombre d'organismes pour lesquels la demande a été autorisée et le nombre de logements concernés par ces demandes.
- Sur les aides financières accordées :
 - le montant de l'aide accordée et le nombre de logements visés par cette dernière pour :
 - les travaux identifiés au bilan de santé de l'immeuble;
 - l'intégration de composantes améliorant l'efficacité énergétique, la performance et la durabilité des composantes;
 - l'ajout d'un nouvel aménagement ou d'un équipement;
 - le refinancement de dettes et le financement de dépenses liées au redressement pour un organisme.
 - le montant des subventions accordées par la Société.

11 Entrée en vigueur et durée du Programme

Le Programme entre en vigueur à la date de son approbation par le gouvernement et se termine le 31 mars 2027.

83110