

Modalités du Programme d'aide financière visant la préservation du parc immobilier communautaire (PPPIC)

	SUJET	MISE EN ŒUVRE	PRÉCISIONS
1	Objectif du programme	<p>Le PPPIC a pour objectif d'assurer la pérennité des investissements réalisés dans le cadre des programmes PARCO, ACL et LAQ en vue de favoriser et de promouvoir le maintien du parc de logements communautaires et l'innovation au sein de celui-ci.</p> <p>Plus précisément, il vise à permettre aux organismes admissibles :</p> <ul style="list-style-type: none"> • d'obtenir un prêt additionnel garanti par la Société auprès d'un prêteur agréé afin de réaliser des travaux contribuant à la pérennité des logements; • de bénéficier d'une garantie de prêt de la Société en faveur du prêteur agréé, lorsque la période d'amortissement du prêt initial doit être prolongée; • d'assurer leur viabilité financière. 	
2	Organismes admissibles	<p>Pour être admissible au PPPIC, un organisme doit :</p> <ul style="list-style-type: none"> • avoir obtenu une aide financière dans le cadre du programme PARCO, ACL, LAQ ou d'un autre programme de la Société prévoyant le versement d'une contribution à un fonds d'habitation communautaire comme prévu à la convention d'exploitation (contribution visée par l'article 68.12 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (RLRQ, chapitre S-8)); • avoir versé sa contribution maximale pour l'immeuble ou l'ensemble des immeubles visé par la demande d'aide financière avant le versement de la subvention. Un organisme qui a reçu un congé de contribution devra cotiser pour un montant équivalent à celui qu'il aurait dû verser au moment déterminé par la convention d'exploitation, soit la portion de capital qu'il aurait dû rembourser sur une période de dix ans, évaluée et actualisée selon les paramètres établis par la Société; • avoir une capacité financière suffisante pour répondre à ses obligations, incluant le remboursement du prêt additionnel. 	
3	Organismes non admissibles	<p>Un organisme n'est pas admissible au PPPIC s'il a fait défaut, au cours des deux années précédant la demande d'aide financière, de respecter ses obligations en lien avec l'octroi d'une aide financière antérieure de la Société. Toutefois, à la suite de l'analyse de la demande, dans certains cas spécifiques, le conseiller ou la conseillère en financement peut rendre l'organisme admissible.</p> <p>L'organisme peut contacter la conseillère ou le conseiller en gestion attribué à son organisme pour savoir s'il peut devenir admissible et, si oui, comment procéder pour ce faire.</p>	

	SUJET	MISE EN ŒUVRE	PRÉCISIONS
4	Interventions admissibles	<p>Les interventions suivantes sur l'immeuble ou les immeubles visés par la demande sont admissibles :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les travaux identifiés au bilan de santé des immeubles; • l'intégration de produits innovants : <ul style="list-style-type: none"> ▸ Les produits devront être performants et être éprouvés dans une perspective de développement durable, et apporter une valeur ajoutée à l'immeuble ou aux immeubles; • l'ajout d'un nouvel aménagement ou équipement : <ul style="list-style-type: none"> ▸ Les aménagements ou équipements acceptés doivent ajouter une valeur à l'immeuble ou aux immeubles; • le refinancement de dettes et de dépenses liées au redressement d'un organisme ayant reçu une aide additionnelle antérieure par la Société pour des travaux de rénovation majeurs ou ayant un déficit d'exploitation engendré par des dépenses incompressibles : <ul style="list-style-type: none"> ▸ L'objectif est d'accompagner l'organisme afin qu'il conserve sa bonne santé financière. 	
5	Interventions non admissibles	Les interventions visant l'ajout de nouveaux logements ne sont pas admissibles.	
6	Processus de dépôt d'une demande	<p>Les organismes désirant se prévaloir de cette aide doivent remplir le formulaire de demande d'aide financière disponible sur la page Web du PPPIC et le transmettre avec les documents obligatoires à joindre, entre autres :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les états financiers des deux dernières années financières (sauf s'ils ont déjà été transmis à la Société); • l'état des prévisions budgétaires pour les trois prochaines années financières; • le bilan de santé des immeubles datant de moins de trois ans; • la description des logements de l'immeuble ou des immeubles visés par la demande. <p>Un premier accusé de réception sera transmis pour confirmer la réception de la demande. Celui-ci ne confirme pas la recevabilité de la demande.</p>	

	SUJET	MISE EN ŒUVRE	PRÉCISIONS
7	Recevabilité de la demande	<p>Pour que la demande soit recevable, l'organisme doit avoir effectué sa contribution maximale à un fonds, comme prévu à la convention d'exploitation, ou accepter de le faire (contribution visée par l'article 68.12 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (RLRQ, chapitre S-8)).</p> <p>La Direction du financement spécialisé en habitation (DFSH) s'assure que le formulaire de demande est bien rempli et que toutes les pièces jointes sont au dossier. Un accusé de réception est transmis au demandeur dans un délai de 10 jours ouvrables pour l'informer que sa demande est complète ou pour lui demander les pièces manquantes nécessaires au traitement de sa demande. Dans ce dernier cas, l'organisme a 20 jours pour les transmettre à la Société, sans quoi le dossier sera fermé et une nouvelle demande devra être faite.</p> <p>Le projet visé par la demande doit répondre à l'un ou plusieurs des critères suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • il prolonge la durée de vie utile de l'immeuble ou des immeubles; • il améliore la qualité de l'immeuble ou des immeubles; • il assure la viabilité financière future de l'organisme; • il diminue considérablement les travaux d'entretien ou la consommation énergétique; • il augmente le niveau ou la qualité des services; • il répond à une demande urgente, c'est-à-dire que la sécurité ou la salubrité de l'immeuble ou des immeubles est en cause. 	<p>► L'organisme doit consentir à verser la contribution pour pouvoir déposer sa demande.</p> <p>► La demande sera recevable dès que la Société recevra une résolution confirmant que l'organisme accepte de verser la contribution. Toutefois, le financement intérimaire sera déboursé lors de la confirmation du versement de la contribution.</p>
8	Traitement de la demande	<p>Un conseiller ou une conseillère en financement de la DFSH effectue l'analyse de la demande et documente le suivi avec l'organisme et avec les autres directions de la Société qui auront contribué au traitement. Le conseiller ou la conseillère évalue ainsi si la demande est admissible en vertu du PPPIC et produit une recommandation d'aide financière additionnelle aux autorités pour approbation.</p> <p>L'analyse d'une demande doit être effectuée dans les 60 jours ouvrables suivant la transmission de l'accusé de réception à l'organisme précisant la recevabilité de sa demande. Si l'analyse est favorable à la demande et que l'organisme est admissible à une aide financière additionnelle, le traitement se termine par l'envoi d'une entente à l'organisme pour signature.</p>	
9	Description de l'aide financière	<p>L'aide financière du PPPIC consiste en :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une garantie de prêt de la Société en faveur d'un prêteur agréé du montant total d'un prêt additionnel; • 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; • Une garantie de prêt de la Société en faveur du prêteur agréé, lorsque la période d'amortissement du prêt initial est prolongée. 	

	SUJET	MISE EN ŒUVRE	PRÉCISIONS
10	Montant du prêt additionnel	<p>Le montant maximal du prêt additionnel pouvant être accordé à l'organisme par le prêteur agréé correspond au moins élevé des montants suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • sa contribution versée pour l'immeuble ou les immeubles visés par la demande d'aide financière divisée par la prime de risque; • la somme qu'il peut emprunter compte tenu de sa capacité de remboursement évaluée par la Société selon ses états financiers et ses prévisions financières; • les coûts de l'intervention ou des interventions admissibles. 	
11	Fonctionnement de l'aide	<p>Après que la Société a accepté la demande d'aide financière, un financement intérimaire est accordé à l'organisme par le prêteur agréé sous forme de marge de crédit ou sous toutes autres formes jugées satisfaisantes par la Société. La conseillère ou le conseiller en gestion attiré à l'organisme sera la personne de référence pour approuver les débours liés à la demande.</p> <p>Lorsque les travaux prévus à la demande sont exécutés, le solde est consolidé et un prêt additionnel est ouvert à ce montant.</p> <p>Ce prêt est accordé à l'organisme par le même prêteur agréé selon les conditions prévues à l'entente qui les lie, à la convention d'aide financière et à la convention de prêt.</p> <p>Le prêt est au taux prescrit à la convention de prêt, déterminé conformément aux ententes conclues avec le prêteur agréé.</p> <p>La Société déterminera 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.</p>	<p>► La subvention d'intérêts débutera lors de la conversion du financement intérimaire en prêt à long terme.</p>
12	Subvention pour le paiement des intérêts	<p>Le versement de la subvention pour le paiement des intérêts par la Société s'effectue selon les modalités suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les remboursements d'intérêts sont versés à l'organisme selon un calendrier déterminé par la Société; • les remboursements d'intérêts sont ajustés à chaque renouvellement du prêt additionnel de l'organisme. Normalement, le renouvellement du prêt additionnel est effectué en même temps que le prêt initial; • dans le cas où un congé sur le remboursement du capital, partiel ou total, est permis en vertu de la convention de prêt et autorisé par la Société, les remboursements d'intérêts continuent d'être effectués par celle-ci jusqu'à l'échéance du prêt ou sa radiation, suivant la première des deux dates; • lorsque les contributions ou l'excédent cumulé sont tous engagés, la subvention pour le paiement des intérêts sur le prêt additionnel prend fin. 	

	SUJET	MISE EN ŒUVRE	PRÉCISIONS
13	Garanties	<p>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.</p> <p>La Société exige une garantie hypothécaire immobilière du montant des prêts qu'elle garantit et pour une durée équivalente à celle de la garantie de prêt.</p> <p>Le prêteur agréé s'assure 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.</p>	
14	Prime de risque	<p>Une prime de risque sous forme d'intérêts est perçue auprès de l'organisme qui bénéficie de l'aide financière. Elle est 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.</p> <p>La prime de risque sert à constituer une provision pour pertes sur garanties de prêts spécifiquement pour ce programme.</p> <p>Par ailleurs, les réserves constituées par la Société pour des pertes reliées au prêt initial contracté dans le cadre des programmes PARCO, ACL ou LAQ pourraient demeurer actives, nonobstant la fin de l'un de ces programmes.</p> <p>La Société réévalue annuellement le taux d'intérêt applicable pour la prime de risque. Le changement de taux est 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, la prime sur les prêts déjà garantis pourrait être réajustée au renouvellement de ceux-ci.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ La prime annuelle est présentement de 0,3 %. ▶ La prime est calculée sur le montant du prêt initial. ▶ Le taux de prime peut être modifié au moment du renouvellement du prêt. ▶ Exemple pour un prêt de 100 000 \$ d'une durée de 20 ans pour lequel une prime de risque de 0,3 % est chargée : <ul style="list-style-type: none"> ▶ $100\,000 \times 0,3\% = 300$ \$/année, donc en supposant que le taux de prime ne change pas au cours de la durée du prêt, le montant total payé serait de 6 000 \$ pour 20 ans ($300 \\$ \times 20$ ans).

	SUJET	MISE EN ŒUVRE	PRÉCISIONS
15	Cumul des subventions	<p>Le cumul des subventions versées pour la réalisation d'une intervention admissible ne peut dépasser 100 % du coût total de celle ci;</p> <ul style="list-style-type: none"> Le calcul du cumul inclut les subventions provenant directement ou indirectement des ministères ou organismes gouvernementaux (fédéraux et provinciaux), de leurs sociétés d'État et des entités municipales qui ne sont pas directement bénéficiaires du PPPIC. <p>Le coût total de réalisation de l'intervention pour laquelle l'aide financière est octroyée ne peut pas comporter de dépenses qui ne sont pas liées à la réalisation de cette intervention.</p> <p>Ne sont pas admissibles les dépenses suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 des immeubles visés par la demande; les prêts personnels à un(e) employé(e) ou à un(e) administrateur(-trice); les dépenses remboursées par un autre programme gouvernemental; les dépassements de coûts non autorisés par la Société. <p>De plus, un organisme peut déposer plus d'une demande d'aide financière pour un immeuble ou un ensemble d'immeubles pour lequel il a versé sa contribution maximale ou accepte de le faire. Cependant, pour l'ensemble des demandes d'aide financière 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.</p>	<p>► Les pertes de revenus liées à la réalisation de travaux sont admissibles.</p>
16	Ententes et conventions	<ul style="list-style-type: none"> L'organisme doit conclure avec la Société une convention d'aide financière. Celle ci précise les droits et les obligations des deux parties et prévoit, le cas échéant, des exigences liées à la convention d'exploitation. 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. 	
17	Reddition de comptes et suivi de l'aide financière	<ul style="list-style-type: none"> 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 PPPIC, sans quoi la subvention sera retenue par la Société. L'organisme devra rembourser à la Société tout montant reçu s'il a fait une fausse déclaration ou n'a pas respecté les conditions du PPPIC, comme prescrit par la convention d'aide financière qu'il a conclue avec Société. L'organisme doit également répondre aux conditions de reddition de comptes et de suivi de l'aide financière des programmes PARCO, ACL ou LAQ. 	<p>► Les débours du financement intérimaire seront effectués sur présentation des factures ou pièces justificatives. La preuve de paiement pourrait être demandée à la suite du débours.</p>