

5. ADMISSIBILITÉ DES PROJETS

5.1 Projets admissibles

Pour être admissible au programme ACL, un projet doit respecter un ensemble de conditions qui se résument ainsi :

- Tout d'abord, les projets doivent viser la création ou la rénovation d'unités résidentielles de type coopératif ou à but non lucratif destinées soit à des ménages à revenu faible ou modeste, soit à des personnes ayant des besoins particuliers en habitation.
- L'immeuble acquis pour la réalisation du projet doit être la propriété de l'organisme admissible qui loge les personnes à revenu faible ou modeste, ou ayant des besoins particuliers en habitation et son droit de propriété doit être perpétuel.
- Toutefois, pour des immeubles appartenant à Immobilière SHQ ou à une municipalité, un droit d'emphytéose avec rente fixe d'une durée minimale de 50 ans, constitué en faveur d'un organisme admissible, est jugé conforme aux exigences du présent programme. De plus, la Société se réserve le droit d'évaluer la pertinence d'accepter un droit d'emphytéose pour d'autres immeubles.
- Les logements appartenant déjà à l'organisme demandeur sont admissibles au programme s'ils n'ont jamais bénéficié d'un programme de logement communautaire ou social du gouvernement fédéral ou provincial, sauf **s'il s'agit du programme Supplément au loyer**.
- Les logements d'un immeuble ayant bénéficié d'un programme d'aide à la rénovation (PRVQ, PRQ, Loginove, PRIL) sont également admissibles si l'engagement liant l'organisme à la SHQ est expiré.
- Un immeuble bénéficiant d'une aide financière en vertu du volet « Conservation du patrimoine bâti », du Programme de revitalisation des vieux quartiers (PRVQ), du Programme Rénovation Québec (PRQ) ou du Programme de renouveau urbain et villageois (PRUV) peut bénéficier d'une aide complémentaire provenant du Programme ACL. Les coûts de réalisation reconnus à l'intérieur du volet « *conservation du patrimoine bâti* » devront toutefois être soustraits des coûts reconnus du *Programme ACL*.

La Société pourra également examiner l'opportunité qu'il y ait complémentarité entre l'aide du Programme ACL et l'aide d'autres interventions qui s'inscrivent dans les orientations gouvernementales en matière de lutte contre la pauvreté. La Société pourra alors fixer des limites à l'aide financière accordée en vertu du Programme ACL, pour de tels cas.

5.1.1 Projets clés en main

Certains projets peuvent être soumis selon la formule « clés en main ». Ces projets devront toutefois répondre aux critères suivants pour être admissibles :

- Le promoteur est propriétaire du terrain au moment du dépôt du projet et il est un entrepreneur général reconnu.
- Le projet déposé est économiquement viable à l'intérieur des normes du programme ACL.
- Une démonstration claire est faite par la municipalité mandataire, par le groupe de ressources techniques ou par le développeur à l'effet que des projets similaires, dans des secteurs semblables, ont été réalisés, à des coûts équivalents ou supérieurs, en effectuant des appels d'offres publics.
- La vérification des plans et devis et des caractéristiques techniques du projet sera effectuée sur la même base que dans le cas des projets réguliers.
- L'organisme devra se faire accompagner par un architecte et un ingénieur qu'il aura engagés pour s'assurer de la conformité des plans et devis aux exigences de la SHQ et pour l'assister et le conseiller pendant la durée des travaux de construction (mandat d'assistance chantier).

À ce titre, les professionnels retenus devront principalement :

- faire l'analyse des plans et devis selon les règlements, codes et normes applicables incluant le [Guide de construction](#) de la SHQ, et émettre des commentaires à l'organisme ainsi qu'au chargé de projet de la SHQ;
- conseiller l'organisme sur les différentes solutions proposées par les professionnels du promoteur lors de problèmes techniques pouvant survenir en cours de réalisation;
- conseiller l'organisme en cas de non-conformité des travaux par rapport aux plans et devis approuvés;
- faire le suivi de l'analyse et de l'approbation des dessins d'atelier et conseiller l'organisme sur ceux-ci le cas échéant;
- conseiller l'organisme lors de substitution de matériaux ou d'équivalence;
- assister à toutes les réunions de chantier, suivre et conseiller l'organisme sur les comptes-rendus rédigés par les professionnels du promoteur;
- assister l'organisme lors de l'émission du certificat de fin des travaux par l'architecte du promoteur et la prise de possession de l'immeuble.

☞ Nonobstant l'énoncé du premier critère, la réalisation d'un projet pourrait exceptionnellement débiter, voire être complétée, et ce, conditionnellement à l'autorisation du président-directeur général de la SHQ.

5.1.2 Projets avec modules préfabriqués

L'intention d'utiliser des modules préfabriqués doit être clairement établie dès le début du développement du projet. Les professionnels externes impliqués (architectes et ingénieurs) doivent en être informés afin d'adapter leur conception en conséquence.

Deux façons de faire sont alors possibles :

1. Développer le projet selon le mode « clés en main »

- L'entrepreneur général peut engager en sous-traitance un manufacturier de modules préfabriqués, ou
- L'entrepreneur général est lui-même manufacturier de modules préfabriqués.

Dans les deux cas, l'entrepreneur général a l'entière responsabilité du chantier. De plus, ce type de projet doit répondre aux exigences inscrites au Guide d'élaboration et de réalisation des projets *AccèsLogis Québec* portant sur les projets réalisés selon le mode « clés en main » (voir point 5.1.1 ci-haut).

2. Développer le projet selon le mode « appel d'offres – modules préfabriqués »

Procéder par appel d'offres auprès d'entrepreneurs généraux détenant la licence requise par le type d'immeuble à réaliser et répondant à l'une ou l'autre des conditions suivantes :

- L'entrepreneur général est lui-même manufacturier de modules préfabriqués ;
- L'entrepreneur général engage, en sous-traitance, un manufacturier de modules préfabriqués. Le manufacturier sous-traitant devra être identifié dans la soumission de l'entrepreneur général mais l'entrepreneur général aura l'entière responsabilité du chantier.

L'appel d'offres doit spécifier le mode de construction (modules préfabriqués) et les soumissions portant sur un mode de construction uniquement traditionnel ne sont pas acceptées. L'organisme et les professionnels doivent tenir compte du bassin de manufacturiers de modules préfabriqués qui peuvent soumissionner de façon à assurer une concurrence acceptable.

NOTE :

Dans tous les cas, le manufacturier de modules préfabriqués devra répondre aux normes de qualité CSA applicables (ex. : CSA 277-version en vigueur).

Lorsque le projet a été conçu selon le mode de construction traditionnel, il ne peut être réalisé avec des modules préfabriqués. L'inverse aussi s'applique : un projet dont l'appel d'offres spécifie un mode de construction avec modules préfabriqués ne peut être réalisé selon le mode traditionnel à l'exception des parties de l'ouvrage ainsi prévues aux plans et devis. L'important est donc de déterminer dès le départ le mode de construction principal choisi.

Dans les deux cas (clés en main ou appel d'offres), des honoraires, tant pour la surveillance en usine que pour la surveillance au chantier, doivent être prévus par les professionnels de l'organisme (architectes, ingénieurs).

Le manufacturier, l'entrepreneur général ou le sous-traitant qui sera en charge de la réalisation des modules préfabriqués doit évidemment produire des dessins d'atelier pour approbation par les professionnels de l'organisme. Aucuns honoraires supplémentaires ne sont consentis pour l'analyse de ceux-ci et pour les ajustements aux plans s'il y a lieu. Les professionnels de l'organisme doivent donc en tenir compte dans l'élaboration de leur offre de service.

5.1.3 Acquisition de terrain - autorisation préalable de la SHQ

Toute demande pour acquérir un terrain appartenant à la SHQ, ou dont elle est bénéficiaire d'un avis de charge administrative ou dont la SHQ ou la Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL) est créancière hypothécaire, doit être transmise à la SHQ par courriel à : immobilier@shq.gouv.qc.ca

Les documents devant être joints à la demande sont les suivants:

- Présentation écrite de la nature du projet, signés par les requérants autorisés;
- Offre d'achat, sauf dans les cas où l'OH est propriétaire du HLM et que c'est ce dernier qui désire réaliser le projet ACL, qui inclura une mention à l'effet que l'organisme consent à acquérir l'immeuble visé à la juste valeur marchande (JVM);
- Croquis du terrain contenant la désignation cadastrale, les mesures et la superficie approximative du terrain convoité en mètre carré (m²). Un plan de localisation d'un arpenteur-géomètre, si disponible, remplace le croquis;
- Rapport d'évaluation de la valeur marchande du terrain, de moins de 12 mois, fait par un évaluateur agréé mandaté par le requérant (peut être soumis suite à l'accord de principe seulement);
- [Entente préliminaire de services](#) entre le GRT et l'organisme;
- Plan d'implantation démontrant le bâtiment sur le terrain, si disponible.

Si des informations supplémentaires étaient nécessaires, veuillez communiquer avec un conseiller en gestion de la SHQ au 1-800-463-4315.

5.1.4 Fonds d'acquisition d'immeuble (terrain et/ou bâtiment)

Un organisme peut acquérir un immeuble avant que le projet soit en engagement conditionnel (EC) ou en engagement définitif (ED) via un fonds d'acquisition d'immeuble tel que le Fonds d'acquisition québécois (FAQ), géré par l'AGRTQ ou le Fonds d'acquisition de Montréal (FAM), géré par le GRT Bâtir son quartier. Ces deux fonds prêtent les sommes nécessaires à l'acquisition et la détention de propriétés destinées au développement de projets d'habitation communautaire.

De plus, exceptionnellement le FAM peut acquérir des propriétés dans le but des revendre à court terme (12 mois et moins) à des organismes désirant réaliser un projet ACL. Il revend alors l'immeuble au coût d'acquisition majoré des intérêts et frais administratifs cumulés avant la transaction.

Coût d'acquisition reconnu - immeuble vendu par un fonds d'acquisition

- Pour les immeubles vendus par un fonds d'acquisition, la SHQ reconnaît le prix d'acquisition payé par l'organisme, incluant tous les frais facturés par le FAM, jusqu'à concurrence de la juste valeur marchande (JVM) de l'immeuble.

Coût d'acquisition reconnu - immeuble financé par un fonds d'acquisition

- Pour les prêts consentis par un fonds d'acquisition servant à financer l'achat d'un immeuble pour la réalisation d'un projet ACL, la SHQ autorise l'organisme à acquérir l'immeuble à l'étape de l'ED (parfois à l'EC s'il s'agit uniquement du terrain). La SHQ reconnaît alors le coût d'acquisition de l'immeuble ainsi que les frais d'intérêts et les frais administratifs jusqu'à concurrence de la JVM de l'immeuble à la date du débours.

Toute demande de dérogation devra être soumise à la SHQ dès que l'organisme estime que l'acquisition de l'immeuble, incluant les frais de financement et administratifs, risque de dépasser la JVM. Cette demande de dérogation devra être approuvée par la Direction de l'habitation communautaire.

À noter que les OH doivent obtenir l'autorisation de la Direction générale l'habitation sociale avant de contracter un emprunt auprès du FAQ ou du FAM.

5.1.5 Terrains contaminés

Des terrains contaminés à différents degrés sont couramment offerts dans certaines zones urbaines. En principe le programme ACL n'est pas destiné à subventionner la décontamination de terrains, en tout ou en partie. Cependant, une part de l'apport financier de ce programme, jumelée à l'apport d'autres programmes gouvernementaux, pourrait permettre de rendre un terrain contaminé apte à recevoir une construction résidentielle, ce qui s'inscrirait parfaitement dans une approche de développement durable. Ce partage des coûts est acceptable si la viabilité financière du projet est assurée sans subvention additionnelle de la SHQ.

Cela dit, rappelons que les subventions allouées par l'intermédiaire de ce programme doivent servir en premier lieu à la construction de logements de qualité au meilleur coût possible. En ce sens, il est habituellement préférable d'acquérir, à sa juste valeur marchande, un terrain décontaminé que de prendre un risque financier indéterminé et potentiellement élevé lié à la décontamination d'un terrain acquis à faible coût.

Notez que dans le cas de l'acquisition d'un terrain contaminé, les travaux de décontamination devraient être exécutés et payés par le propriétaire avant l'acquisition par l'organisme. Le prix du terrain doit donc être négocié en considérant le coût estimé de la décontamination. Ainsi, l'organisme doit, avant l'engagement définitif, démontrer l'autofinancement de la décontamination, et ce, en fonction de son coût estimé. L'autofinancement peut se faire par la négociation du prix du terrain (équité) ou par des contributions additionnelles.

Par contre, si le coût de décontamination après l'engagement définitif s'avère plus élevé que prévu, la SHQ pourra reconnaître l'écart dans le budget de réalisation. Le projet doit toutefois

demeurer financièrement viable; s'il ne l'est plus, l'organisme devra trouver des contributions additionnelles pour le rendre à nouveau viable.

5.2 Projets non admissibles

- Un projet ne peut être réalisé dans un immeuble qui fait l'objet d'une aide financière continue en vertu d'un programme d'habitation sociale du gouvernement du Québec ou du Canada, **sauf si** un projet consiste en la création d'unités neuves adjacentes ou situées dans un espace non résidentiel et qu'il offre une garantie pécuniaire suffisante. L'emprunt hypothécaire contracté dans le cadre du programme auprès d'un prêteur agréé pourra alors en être un de second rang plutôt qu'un de premier rang.
- Un projet ne peut être réalisé dans un immeuble situé sur une réserve indienne.
- Un projet ne peut être réalisé dans un immeuble de construction 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.
- Un projet **ne peut être** réalisé dans un immeuble qui 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 (ex. : reprise hypothécaire).

5.3 Travaux requis

Un projet doit inclure l'acquisition d'un terrain ou d'un bâtiment ou les deux à la fois et, le cas échéant, l'exécution de travaux qui concernent sa partie résidentielle. Il peut s'agir d'un projet de rénovation d'unités résidentielles existantes, de construction neuve, de transformation-recyclage ou d'un achat simple.

On entend par « achat simple », l'acquisition d'un bâtiment en très bon état ayant une durée de vie utile d'environ 25 ans et qui ne nécessite pas de rénovations majeures, mais seulement, le cas échéant, des travaux d'entretien.

Les travaux prévus devront répondre aux codes et normes applicables et produire des unités résidentielles de qualité. À cet égard, la SHQ a élaboré le [Guide de construction qui doit être respecté](#) par les professionnels (architectes et ingénieurs) qui conçoivent les plans et devis du projet.

Depuis le 1^{er} juin 2010, tout nouveau projet résidentiel de construction neuve qui répond aux critères d'admissibilité du [programme Novoclimat](#) doit être inscrit auprès du Bureau de l'efficacité et de l'innovation énergétiques (BEIE) en vue d'obtenir une certification Novoclimat (volet logements).

À l'exception des travaux admissibles à titre de corvées (aménagement paysager, travaux de nettoyage, etc.), les travaux devront être réalisés par un entrepreneur détenteur d'une licence appropriée de la Régie du bâtiment du Québec.

Pour tous les projets, un historique de l'utilisation du sol doit être réalisé et présenté lors de son dépôt à la Société et ce, pour le terrain visé et pour les terrains limitrophes. Une analyse de base du sol sera aussi exigée avec le dépôt du projet (ces coûts sont admissibles au prêt de démarrage).

On devra s'assurer de la qualité du bâtiment obtenue après la fin des travaux afin d'éviter un investissement important au cours des prochaines années.

L'organisme admissible devra, selon le cas, solliciter des soumissions publiques ou sur invitation selon [les instructions pour le processus d'appel d'offres pour la construction](#).

Dans le cadre d'un projet de rénovation ou de transformation-recyclage, tous les travaux nécessaires pour corriger des déficiences majeures visant les éléments de base du bâtiment (fondation, charpente, système électrique, plomberie, sécurité) devront être exécutés afin de leur assurer une durée utile de trente-cinq (35) ans. De plus, tous les travaux qui, s'ils n'étaient pas réalisés immédiatement devraient l'être à l'intérieur des cinq (5) prochaines années, devront aussi être exécutés dès la réalisation du projet.

Les travaux visant à améliorer la qualité de l'habitation sont également admissibles. Il peut s'agir de la modification du nombre de logements, d'un agencement plus fonctionnel des pièces, d'un agrandissement, de la modernisation des cuisines et des salles de bain, de l'amélioration de l'isolation acoustique ou thermique ou encore des travaux requis pour les espaces communautaires reconnus.

Dans le cas d'un achat simple, un rapport d'architecte sera exigé afin de s'assurer du bon état général du bâtiment (fondation, charpente, enveloppe, système électrique, plomberie, sécurité). L'architecte devra également identifier les travaux d'entretien exigés, s'il y a lieu, à l'intérieur de chacun des logements. Le coût de **ces travaux devrait être d'environ 2 000 \$ par logement** (revêtement de planchers, nettoyage de tapis, peinture, etc.).

Dans tous les cas d'achat simple, de rénovation ou de transformation-recyclage, une étude environnementale complète de l'immeuble existant devra être fournie afin d'attester qu'il n'y a pas d'amiante.

Les organismes devront vérifier si leur bâtiment est assujéti à la « [Loi sur le bâtiment](#) » et donc au « [Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs](#) » administré par [l'Association provinciale des constructeurs d'habitations du Québec inc.](#) (APCHQ) ou de [l'Association des constructeurs du Québec](#) (ACQ) ou de [La Garantie des Maîtres Bâisseurs inc.](#) (GMB). La responsabilité de l'inscription incombe à l'entrepreneur ou à l'architecte du projet. Les organismes peuvent donc s'adresser à l'un d'eux :

On peut joindre l'APCHQ au numéro 1 800 516-6575

On peut joindre l'ACQ au numéro 1 888 868-3424

On peut joindre la GMB au numéro : 1 866 344-4228

5.4 Espaces non résidentiels d'un projet

Un projet peut inclure des espaces non résidentiels, mais l'aide financière visera uniquement la partie résidentielle désignée (partie subventionnée) du projet. Dans le cas d'espaces commerciaux ou autres, la copropriété divise pourrait être exigée par la SHQ. Une validation auprès de la Société devra être effectuée et ce, **dès le dépôt du dossier**.

Afin d'être admissible au programme ACL et de pouvoir bénéficier de la garantie de prêt de la SHQ, les espaces non résidentiels doivent respecter les principes suivants :

- la superficie de la partie désignée (espace résidentiel) doit dépasser 50 % de l'ensemble de la superficie ;
- le coût de réalisation de la partie désignée du projet devra excéder 50 % du coût de réalisation total de l'ensemble du projet ;
- la portion du prêt pour la partie résidentielle désignée devra représenter plus de 50 % du prêt global ;
- un projet comprenant à la fois des unités résidentielles désignées et non désignées devra comprendre une majorité d'unités désignées (50 % des unités + 1) ;
- l'organisme devra démontrer la viabilité à long terme et l'autofinancement pour toute la partie non désignée du projet (ex. : signature d'un bail à long terme avec un locataire solvable).
- Un organisme reconnu comme étant une « [Ressource intermédiaire](#) » (ref: section 3.2) n'est pas admissible aux espaces résidentiels, ni aux espaces non résidentiels.

5.5 Droit de propriété perpétuel et emphytéotique

L'acquisition d'un terrain ou d'un immeuble peut consister en un transfert de propriété à la suite d'une vente ou d'une donation. Toutefois, pour des immeubles appartenant à Immobilière SHQ ou à une municipalité, un droit d'emphytéose avec rente fixe d'une durée minimale de 50 ans et constitué en faveur d'un organisme admissible, est jugé conforme aux exigences du présent programme. Ce délai commence à la date d'ajustement des intérêts (DAI). De plus, la Société se réserve le droit d'évaluer la pertinence d'accepter un droit d'emphytéose pour d'autres immeubles.

5.6 Mixité entre les volets

Lorsque la situation l'exige, il est possible de réaliser, à l'intérieur d'un même projet, des logements destinés aux différentes clientèles admissibles au programme. Il faut alors démontrer que la mixité souhaitée est compatible avec les objectifs et la clientèle visée. Le taux de subvention applicable est calculé en regard de la typologie de chacune des unités des volets correspondant à la situation.

5.7 Complémentarité entre les programmes AccèsLogis Québec et Logement abordable Québec, volet social et communautaire

Dans certaines situations particulières, il est possible de combiner les bénéfices des deux programmes. Ainsi, un projet visant la création d'unités neuves adjacentes ou situées dans un espace non résidentiel et qui offre une garantie pécuniaire suffisante pourrait être admissible.

L'organisme devra toutefois détenir des titres de propriété distincts pour chacun des projets et par le fait même ceux-ci devront faire l'objet d'une comptabilité séparée.

5.8 Autres programmes

Par ailleurs, un immeuble bénéficiant d'une aide financière en vertu du volet « Conservation du patrimoine bâti » du Programme de revitalisation des vieux quartiers (PRVQ), du Programme Rénovation Québec (PRQ) ou du Programme de renouveau urbain et villageois (PRUV) peut bénéficier d'une aide complémentaire provenant du Programme AccèsLogis Québec. Toutefois les coûts de réalisation aux fins d'une aide financière en vertu du volet « Conservation du patrimoine bâti » devront être soustraits des coûts reconnus par le Programme AccèsLogis Québec ou Logement abordable Québec /volet social et communautaire.

La Société pourra également examiner l'opportunité qu'il y ait complémentarité entre l'aide du Programme AccèsLogis Québec, Logement abordable Québec / volet social et communautaire et l'aide d'autres interventions qui s'inscrivent dans les orientations gouvernementales en matière de lutte contre la pauvreté. Pour de tels cas, la Société pourra alors fixer des limites à l'aide financière accordée en vertu du présent programme.

5.9 Viabilité financière du projet – loyer économique

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 s'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 faible ou 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 dans le cadre du Programme AccèsLogis 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 à [l'annexe 2](#).

Par ailleurs, afin d'assurer la viabilité d'un projet, rappelons que l'emplacement de celui-ci est important. En effet, il doit être bien localisé par rapport aux services commerciaux et communautaires. Sa localisation doit faciliter la location des unités résidentielles au cours des prochaines années.

5.10 Loyers après réalisation d'un projet

L'étude de viabilité doit permettre à la SHQ de s'assurer que le loyer économique moyen en vigueur après la réalisation du projet ne doit être ni supérieur à 95 % ni inférieur à 75 % du loyer médian du marché reconnu par la SHQ. Cette norme ne s'applique cependant pas aux logements d'urgence du volet III et aux unités résidentielles du volet III admissibles au « [Programme d'amélioration des maisons d'hébergement](#) ».

Toutefois, un loyer après réalisation peut être inférieur à 75 % du loyer médian reconnu par la SHQ s'il résulte d'une contribution du milieu supérieure à 15 % des coûts reconnus admissibles à des fins de subvention par la SHQ.

Le loyer médian du marché est la valeur utilisée pour le calcul des PRBI (plafonds de revenu pour les besoins impérieux), c'est-à-dire le revenu sous lequel un ménage peut être admissible à un HLM. Pour une agglomération de recensement donnée, le loyer médian est établi à partir des loyers payés par les ménages qui occupent un logement sur le marché locatif. [Les loyers médians du marché](#) varient selon les régions et la typologie des logements.

La SHQ peut réviser certains de ces loyers médians advenant une **démonstration évidente et documentée** (rapport d'évaluateur agréé, étude de marché, etc.) qu'ils ne correspondent pas à ceux observés dans la réalité.

5.11 Viabilité des services

Lorsque les services font partie intégrante d'un projet, l'organisme doit s'assurer de leur viabilité à long terme.

Les frais de service chargés aux locataires doivent respecter leur capacité de payer et permettre de rencontrer leurs autres dépenses usuelles.

L'obtention des budgets supplémentaires requis pour offrir des services est de la responsabilité de l'organisme. Les subventions prévues au programme ne peuvent donc être utilisées pour couvrir les frais de service.

5.12 Groupes de ressources techniques

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 doit s'assurer des services d'un [groupe de ressources techniques](#) (GRT) reconnu par la SHQ sauf si celui-ci peut démontrer, à la satisfaction de la SHQ, sa capacité de développer lui-même son projet.

Le GRT dispense la formation nécessaire aux membres des coopératives d'habitation, des organismes à but non lucratif d'habitation et, au besoin, à des offices d'habitation afin d'assurer adéquatement leur prise en charge une fois le projet réalisé (accompagnement).

Parmi les honoraires professionnels intégrés au coût total de réalisation d'un projet, les honoraires des GRT reconnus par la SHQ peuvent être acceptés. Cette rémunération est détaillée à la [section 9.4](#) ainsi qu'à [l'annexe 12](#) du présent guide.