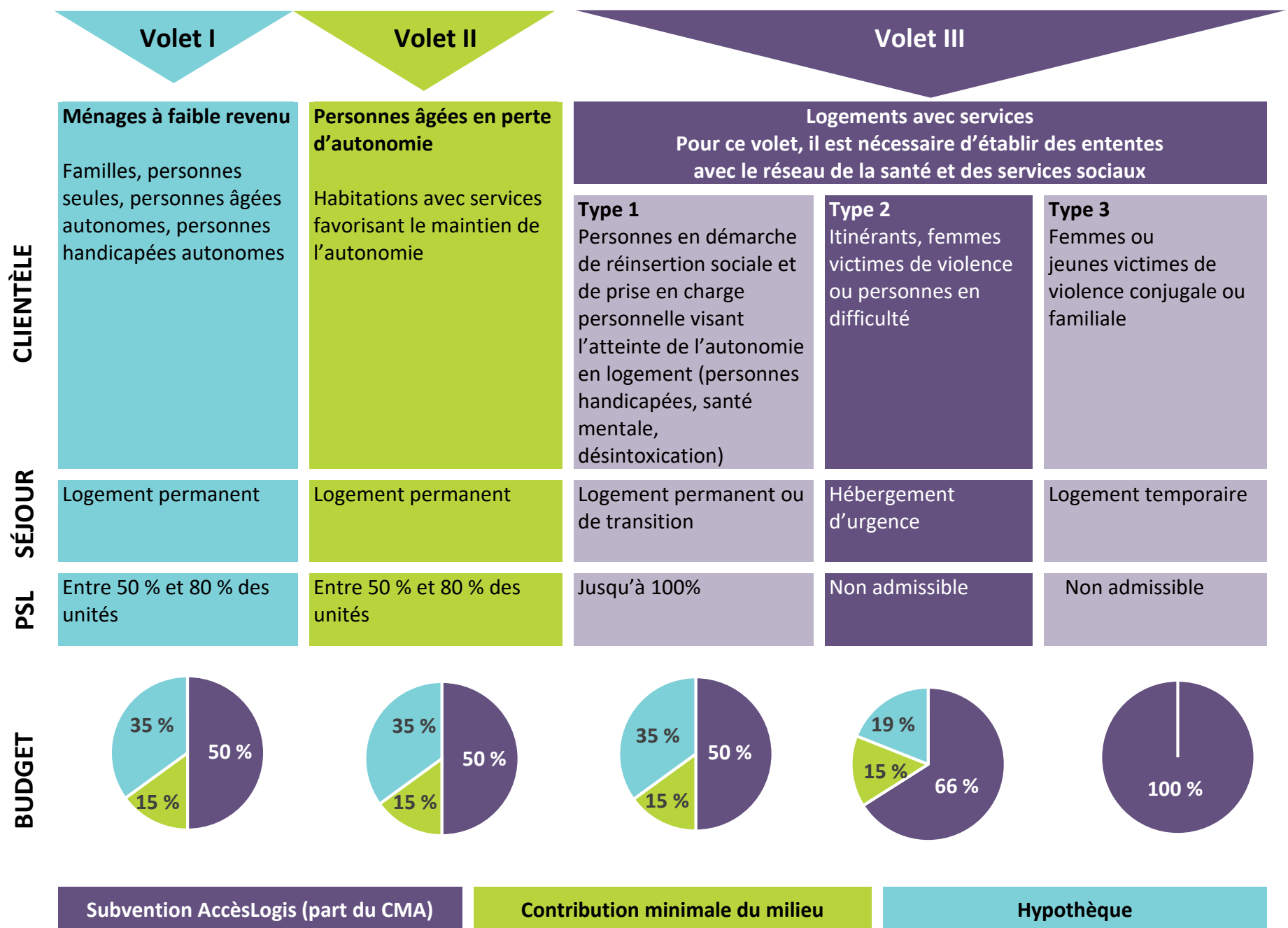


FINANCER UN PROJET DE LOGEMENT SOCIAL ET COMMUNAUTAIRE

LE FONCTIONNEMENT DU PROGRAMME ACCÈSLOGIS



QUELQUES CLARIFICATIONS

Coût maximal de réalisation admissible (CMA)

Le montage financier des projets AccèsLogis est basé sur les **coûts maximaux de réalisation admissibles (CMA)** fixés par la SHQ, soit la part admissible à la subvention. Entre 2009 et 2019, aucune indexation de ces coûts n'a été faite, ce qui eut pour conséquence de diminuer la part de la subvention et d'augmenter la contribution du milieu. De plus, ces coûts admissibles ne comprennent que les unités de logement, et non les espaces communs (financés à 100 % par le milieu et/ou l'hypothèque). Une indexation a eu lieu en juillet 2019, les acteurs s'attendent donc à un certain réajustement.

Subvention AccèsLogis

La part du montage financier indiquée représente le pourcentage maximal des CMA assumé par la subvention. Ainsi, si les frais du projet dépassent les CMA, la différence doit être assumée par la contribution du milieu. Le pourcentage réel constaté dans bien des projets était davantage de l'ordre de 25 % du budget total. On estime qu'il atteindra environ 35 % avec l'indexation.

Hypothèque

L'hypothèque du projet devra être remboursée à même les loyers. Elle ne peut donc pas être trop élevée puisqu'en vertu du programme AccèsLogis, tous les loyers produits doivent être inférieurs à 95 % du Loyer médian du marché (LMM). Elle représente rarement plus de 35 % du budget total.

Contribution minimale du milieu

Les 15 % indiqués représentent la contribution **minimale** du milieu. Aux dires des acteurs du logement communautaire, le pourcentage réel constaté dans bien des projets était davantage de l'ordre de 35 % à 40 % du budget total. On estime qu'il atteindra environ 20 % avec l'indexation.

QUI? 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 corvée, d'une collecte de fonds auprès du public, etc.

QUOI? La contribution du milieu peut prendre une forme autre qu'une subvention directe. Il peut s'agir d'un don de terrain(s), d'un don de bâtiment(s), d'un crédit de taxes, d'un prêt sans intérêt, etc.

MUNICIPALITÉS MEMBRES DE LA CMM Les municipalités membres de la Communauté métropolitaine de Montréal versent des quote-parts au Fonds du logement social métropolitain. Ils peuvent ainsi se faire rembourser une part de leur contribution financière aux projets AccèsLogis (jusqu'à 15 % des coûts de réalisation admissibles).

Programme Supplément au loyer

Le programme AccèsLogis prévoit qu'une certaine part des unités créées devront être admissibles au programme Supplément au loyer (PSL). Classée «aide à la personne», cette subvention permet aux ménages à faible revenu de payer un loyer équivalent à 25 % de leur revenu. Les coûts du PSL sont assumés à 90 % par la SHQ et à 10 % par les municipalités et ce, de manière récurrente. Cette contribution financière ne peut être incluse dans le calcul de la contribution du milieu.

PROGRAMMES DE FINANCEMENT



AIDE À LA PERSONNE (↓ Coût du loyer pour les personnes à faible revenu)

[Programme Supplément au loyer \(PSL\)](#)

[Programme HLM](#)

[Programme Allocation-logement \(PAL\)](#)



AIDE À LA PIERRE (Finance la construction/rénovation des bâtiments)

Prédémarrage du projet

Programme de Financement initial (PFI) (SCHL)
Fonds de démarrage du programme AccèsLogis (SHQ)

Développement, construction, rénovation

Programme AccèsLogis (SHQ)
Fonds d'innovation pour le logement abordable (FILA) (SCHL)
Fonds national de co-investissement pour le logement (FNCIL) (SCHL)
Initiative Financement de la construction de logements locatifs abordables (IFCLL) (SCHL)
Assouplissements à l'Assurance prêt hypothécaire (SCHL)
Programme d'amélioration des maisons d'hébergement (SHQ)
Programme d'adaptation de domicile (SHQ)

STRATÉGIES VISANT À DIMINUER LE COÛT DU PROJET IMMOBILIER

