

PROGRAMME AUTORISANT LE FINANCEMENT DU DÉFICIT D'EXPLOITATION DE CERTAINS ENSEMBLES IMMOBILIERS DU PARC D'HABITATIONS À LOYER MODIQUE

CADRE NORMATIF 2024-2026

Version administrative au 20 décembre 2023



Autorisé par le Conseil des ministres le 20 décembre 2023

Table des matières

1	Raison d'être du Programme	1
2	Objectif du Programme	1
3	Organismes et ensembles immobiliers admissibles	2
4	Aide financière	2
4.1	Montant de l'aide financière	2
4.2	Dépenses admissibles	2
4.3	Dépenses non admissibles	2
4.4	Octroi et versement de l'aide financière	2
4.5	Cumul des aides financières	3
4.6	Participation financière des municipalités.....	3
5	Convention d'exploitation	3
6	Reddition de comptes et mécanismes de suivi de l'aide financière.....	4
7	Suivi et évaluation du Programme	4
8	Durée du Programme	4

1 Raison d'être du Programme

Le parc québécois d'habitations à loyer modique (HLM) comprend plus de 74 400 logements totalisant plus de 2 800 ensembles immobiliers (E.I.), lesquels sont gérés par des offices d'habitation, des coopératives d'habitation et des organismes sans but lucratif. Il permet à des ménages locataires à faible revenu de bénéficier d'un logement dont le loyer équivaut à 25 % de leur revenu, plus certains frais.

Puisque les coûts d'immobilisation et d'exploitation sont supérieurs aux revenus de location perçus par les organismes, les HLM présentent un déficit d'exploitation. En vertu de dispositions de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec* (chapitre S-8) et du *Règlement sur l'habitation* (chapitre S-8, r. 7), la Société d'habitation du Québec (Société) est autorisée par le gouvernement du Québec à financer ces déficits d'exploitation et à conclure une convention d'exploitation avec un organisme propriétaire ou gestionnaire de HLM appartenant à la Société et, le cas échéant, une municipalité. Les autorisations proviennent d'arrêtés en conseil ou de décrets et visent un ou plusieurs E. I. Elles sont valides pour une durée déterminée.

Cependant, les autorisations de la Société étaient arrivées ou arriveront à échéance d'ici le 31 décembre 2026 pour 975 E.I., ce qui représente 26 643 logements administrés par plus de 384 organismes. Ainsi, la Société n'était plus ou n'est plus autorisée à financer les déficits d'exploitation de ces E.I., ni à prolonger leur convention d'exploitation. De plus, lors de l'agrandissement ou de la reconstruction d'E. I. en raison de leur désuétude ou d'un sinistre, la Société n'est plus en mesure de financer le déficit d'exploitation de ces E. I. puisqu'elle ne détient plus les autorisations requises.

Le Programme autorisant le financement du déficit d'exploitation de certains ensembles immobiliers du parc d'habitations à loyer modique (Programme) vise donc à accorder à la Société les autorisations nécessaires pour poursuivre le versement de l'aide financière pour combler le déficit d'exploitation et pour signer de nouvelles conventions d'exploitation pour les E. I. concernés.

Le paragraphe 3° du premier alinéa de l'article 3 de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec* prévoit que la Société a pour objet « de mettre à la disposition des citoyens du Québec des logements à loyer modique ou à loyer modeste ». La poursuite du financement des E. I. pour lesquels la Société n'est plus autorisée à verser une aide financière est essentielle à l'accomplissement de cet objet.

2 Objectif du Programme

Le Programme a pour objectif de loger des ménages à faible revenu dans des E. I. du parc de HLM pour lesquels la Société n'a pas l'autorisation requise pour poursuivre le financement de leur déficit d'exploitation en l'absence du Programme.

3 Organismes et ensembles immobiliers admissibles

Pour être admissible au Programme, l'organisme doit :

- être une coopérative, un organisme sans but lucratif ou un office d'habitation propriétaire ou gestionnaire d'un E.I. admissible.

Est admissible au Programme, un E.I. compris dans le parc de HLM :

- pour lequel la Société n'est plus ou ne sera plus autorisée à subventionner son déficit d'exploitation annuel d'ici le 31 décembre 2026 inclusivement; ou
- ayant fait l'objet d'une reconstruction ou d'un agrandissement financé par la Société dans le cadre de l'un de ses programmes ou d'un décret de subvention autorisé par le gouvernement du Québec et pour lequel la Société n'a pas l'autorisation requise pour subventionner son déficit d'exploitation annuel.

4 Aide financière

4.1 Montant de l'aide financière

La Société octroie à un organisme admissible une aide financière représentant jusqu'à un maximum de 100 % du déficit d'exploitation annuel d'un ou de plusieurs E.I. admissible(s) dont il est propriétaire ou gestionnaire.

Le montant de l'aide financière correspond à celui qui est déterminé conformément au cadre normatif du Programme de logement sans but lucratif, volets public et privé (PSBL), en vigueur et tel qu'approuvé par le Conseil du trésor (CT).

4.2 Dépenses admissibles

Seule la dépense suivante est admissible au Programme :

- le déficit d'exploitation annuel d'un ou de plusieurs E.I. admissible(s) dont l'organisme admissible est propriétaire ou gestionnaire, soit la différence entre les revenus et les dépenses d'exploitation calculée conformément au cadre normatif du PSBL, en vigueur et tel qu'approuvé par le CT.

4.3 Dépenses non admissibles

N'est pas admissible :

- toute dépense autre que celle associée au déficit d'exploitation annuel d'un ou plusieurs E. I. dont l'organisme admissible est propriétaire ou gestionnaire.

4.4 Octroi et versement de l'aide financière

Les modalités d'octroi et de versement de l'aide financière sont déterminées conformément au cadre normatif du PSBL en vigueur et tel qu'approuvé par le CT.

4.5 Cumul des aides financières

Le calcul du cumul des 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, ne doit pas dépasser 100 % des 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* (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* (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.

4.6 Participation financière des municipalités

Une municipalité qui participait déjà au financement du déficit d'exploitation annuel d'un E.I. avant que celui-ci ne devienne admissible au Programme doit maintenir sa participation. Celle-ci devra représenter 10 % de ce déficit d'exploitation annuel.

Toute autre municipalité où l'on retrouve un organisme admissible au Programme peut intervenir à la convention d'exploitation conclue entre la Société et l'organisme afin d'établir les modalités de sa participation financière. Celle-ci devra représenter 10 % du déficit d'exploitation annuel de l'organisme admissible.

5 Convention d'exploitation

La Société doit maintenir en vigueur une convention d'exploitation avec l'organisme admissible et la municipalité, le cas échéant, pour chaque E. I. concerné.

La convention devra contenir substantiellement les mêmes conditions que celle en vigueur au moment de son échéance ou avant la reconstruction ou l'agrandissement de l'E.I. Elle précise notamment les conditions de location des logements, les modalités de financement des coûts liés à la gestion des E.I. et les obligations que les parties doivent respecter. Elle prévoit également la contribution financière des municipalités, lorsqu'applicable.

6 Reddition de comptes et mécanismes de suivi de l'aide financière

Les modalités de reddition de comptes et les mécanismes de suivi de l'aide financière s'appliquant aux E.I. pour lesquels le financement du déficit d'exploitation est autorisé en vertu du Programme sont ceux prévus au cadre normatif du PSBL, en vigueur et tel qu'approuvé par le CT.

7 Suivi et évaluation du Programme

Une évaluation du Programme sera transmise au Secrétariat du Conseil du trésor (Sous-secrétariat aux politiques budgétaires et aux programmes [SSPBP]), au plus tard le 31 août 2026, selon une forme et des modalités à convenir préalablement.

8 Durée du Programme

Le Programme entre en vigueur à la date de son autorisation par le gouvernement et se termine le 31 décembre 2026.