

Version administrative au 17 mai 2023

**Programme visant à stimuler le développement et la concertation d'initiatives
publiques et privées en matière d'habitation**

CADRE NORMATIF

**Société d'habitation du Québec
Avril 2023**

TABLE DES MATIÈRES

1. CONTEXTE	1
2. OBJECTIF DU PROGRAMME	1
3. RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ	2
4. PROJETS VISÉS	2
5. PROGRAMME COMPLÉMENTAIRE D'UNE MUNICIPALITÉ	3
6. DURÉE DU PROGRAMME	3

1. CONTEXTE

Les dernières années ont été marquées par un resserrement du marché locatif au Québec. Selon les données du dernier Rapport sur le marché locatif de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), publié le 26 janvier 2023, le taux d'inoccupation au Québec s'élevait à 1,7 %, ce qui représente le taux le plus bas depuis 2004. Cette rareté des logements a également eu un effet à la hausse sur les loyers qui ont connu une augmentation moyenne de 5,4 % de 2021 à 2022 et de 3,8 % l'année précédente, pour les logements de deux chambres. Cette situation fait en sorte que plusieurs ménages éprouvent des difficultés à trouver un logement de qualité et qui respecte leur capacité à payer. Les ménages à plus faible revenu sont particulièrement affectés par cette situation.

Dans ce contexte, afin d'augmenter l'offre de logements et de copropriétés abordables disponibles sur le marché et ainsi répondre aux besoins des ménages en cette matière, le gouvernement du Québec a mis en place différentes initiatives afin de proposer de nouveaux modèles de financement. À cette fin, des ententes sont notamment intervenues entre la ministre des Affaires municipales et de l'Habitation, par la suite la ministre responsable de l'Habitation, et respectivement le Fonds de solidarité des travailleurs du Québec (F.T.Q.), la Fédération des caisses Desjardins du Québec (Desjardins) et Fondation, le Fonds de développement de la confédération des syndicats nationaux pour la coopération et l'emploi (Fondation). Il est prévu que 2 000 nouveaux logements locatifs abordables et 1 000 copropriétés abordables soient réalisés dans le cadre de ces ententes.

En application de l'article 1.2 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (chapitre S-8), la Société d'habitation du Québec (Société) collabore avec les ministères, les municipalités, les organismes gouvernementaux, régionaux ou municipaux et toute personne intéressée pour établir les besoins, les priorités et les objectifs pour tous les secteurs de l'habitation au Québec.

2. OBJECTIF DU PROGRAMME

Le programme a pour objectif de stimuler le développement et la concertation d'initiatives publiques et privées en matière d'habitation afin d'accroître l'offre de logements et de copropriétés abordables disponibles sur le marché. Pour ce faire, la Société met à contribution son expertise auprès des parties pour toute entente conclue entre un ministère ou un organisme du gouvernement et un tiers pour la réalisation d'un projet d'habitation de logements ou de copropriétés abordables.

De plus, le programme établit les critères que doit respecter une municipalité qui souhaite verser une contribution municipale répondant à l'objectif du présent programme.

3. RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ

Les responsabilités de la Société dans le cadre du programme sont les suivantes :

- produire, à la ministre responsable de l'Habitation, un avis de pertinence préalable à la conclusion d'une entente entre cette dernière et un tiers pour la réalisation de projets d'habitation afin de s'assurer de la cohérence des actions gouvernementales en habitation;
- conseiller les parties qui ont conclu une entente pour la réalisation de projets d'habitation avec un ministère ou un organisme du gouvernement et les municipalités sur lesquels ceux-ci sont réalisés en ce qui concerne l'état du marché en habitation, notamment en considérant l'ensemble des projets d'habitation réalisés grâce à un soutien financier du gouvernement du Québec, dont ceux soutenus financièrement dans le cadre de ses différents programmes d'aide financière de la Société et des ententes de financement conclues avec le gouvernement fédéral;
- approuver les programmes complémentaires des municipalités prévus à l'article 6 du présent programme.

4. PROJETS VISÉS

Les projets visés sont ceux réalisés dans le cadre de toute entente conclue entre un ministère ou un organisme du gouvernement et un tiers pour la réalisation d'un projet d'habitation, dont :

- Entente de contribution financière pour la réalisation de logements abordables entre la ministre des Affaires municipales et de l'Habitation et le Fonds de solidarité des travailleurs du Québec (F.T.Q.) et le Fonds Capital pour Toit S.E.C., conclue le 8 septembre 2022;
- Entente de contribution financière pour la réalisation de logements abordables entre la ministre responsable de l'Habitation et la Fédération des Caisses Desjardins du Québec, conclue le 20 décembre 2022;
- Entente de contribution financière pour la réalisation de copropriétés abordables entre la ministre responsable de l'Habitation et Fondation, le Fonds de développement de la confédération des syndicats nationaux pour la coopération et l'emploi, et Fondation Primaccès S.E.C., conclue le 15 décembre 2022.

5. PROGRAMME COMPLÉMENTAIRE D'UNE MUNICIPALITÉ

Toute municipalité peut préparer et adopter par règlement un programme complémentaire au présent Programme afin d'accroître l'offre de logements et de copropriétés abordables disponible sur son territoire. Ce programme doit prévoir les projets qui sont visés parmi ceux prévus à la section 4 du Programme ainsi que les formes d'aide financière employées par la municipalité afin de verser une contribution à la réalisation de ces projets.

Ce programme peut prévoir que la contribution prenne la forme d'un don, d'une contribution monétaire, de travaux d'infrastructures réalisés sur l'immeuble du projet ou d'un crédit de taxes. Il peut également prévoir que plusieurs formes de contributions peuvent être combinées.

6. DURÉE DU PROGRAMME

Le Programme entre en vigueur à la date de son autorisation et se termine le 31 décembre 2025. Toutefois, le gouvernement peut y mettre fin en tout temps avant cette date.