

DE : Madame France-Élaine Duranceau
Ministre responsable de l'Habitation

Le 31 juillet 2024

TITRE : Décret concernant la mise en œuvre du Programme favorisant l'accèsion à la propriété et à la rénovation résidentielle dans la région Kativik

PARTIE ACCESSIBLE AU PUBLIC

1- Contexte

Créé en 2012 et faisant partie des mesures du Plan Nord I, le Programme favorisant l'accèsion à la propriété et à la rénovation résidentielle dans la région Kativik (Programme), a pour objectif de favoriser l'accès à la propriété résidentielle aux résidents de la région Kativik en leur offrant une aide financière à la construction, à l'achat, à la rénovation et à l'occupation (taxes municipales et assurances) de leur unité résidentielle privée. Le Programme vise également le développement d'un marché de l'habitation privée. Il est administré par l'Office d'habitation du Nunavik (OHN) et est financé par la Société d'habitation du Québec (SHQ).

De 2018 à 2023, le Programme a permis la construction de 36 maisons (dont 14 sont entièrement construites et 22 en construction, à diverses étapes d'avancement). Il y a eu également 2 maisons acquises en achat-simple. Durant cette période, le programme a engagé une aide financière cumulative de 26 458 000 \$, pour les volets construction, achat et rénovation.

Le gouvernement du Québec a annoncé, dans le budget 2024-2025, un investissement de 16 600 000 \$ pour poursuivre et bonifier le Programme.

Dans la région Kativik, les problèmes de logement persistent, caractérisés par une pénurie, une surpopulation fréquente, et un certain nombre de logements en mauvais état. La complexité géographique, climatique, et logistique rend la construction et l'entretien des logements coûteux. Le niveau élevé du coût de la vie exerce une pression financière supplémentaire sur les familles qui luttent pour obtenir des logements qui répondent à leurs attentes.

Selon le dernier sondage sur les besoins en logement dans la région Kativik, il est estimé que 893 logements devraient être construits afin de répondre à une demande formulée majoritairement par de jeunes adultes et de jeunes couples¹. Toutefois, en raison du niveau élevé des dépenses quotidiennes et des revenus limités, la plupart des habitants ne peuvent envisager de devenir propriétaires et restent ainsi tributaires du logement social.

¹ Office municipal d'habitation Kativik, *Rapport d'estimation des besoins en logement social pour les 14 communautés inuites du Nunavik*, 2021

Actuellement, les logements privés ne représentent que 5 % du parc immobilier de la région, principalement en raison des coûts économiques associés à la construction, à l'occupation et à l'entretien dans cette région éloignée au climat rigoureux. Le présent programme vise à contrebalancer cette tendance et à diversifier davantage le parc de logements en soutenant les résidents dans leur projet d'acquisition, de rénovation, ou de paiement de leurs taxes municipales et de leur prime d'assurance habitation pour une propriété privée.

2- Raison d'être de l'intervention

Mise en œuvre et reconduction des paramètres du Programme

Pour garantir la réalisation des objectifs de diversification du parc de logements dans la région Kativik et permettre à des ménages inuits d'accéder à la propriété, le gouvernement doit procéder à la mise en œuvre du Programme, qui est échu depuis le 31 décembre 2023. En l'absence de cette action, il serait impossible d'accepter de nouveaux dossiers.

3- Objectifs poursuivis

Il est proposé de mettre en œuvre le Programme et de maintenir les paramètres qui étaient en vigueur jusqu'au 31 décembre 2023.

Le maintien de ces paramètres permettra d'assurer la continuité des soutiens financiers et offre le délai requis pour mener à bien une révision complète du Programme au cours des deux prochaines années. Elle traduit la volonté de la SHQ de prendre le temps requis pour élaborer un programme d'accession à la propriété au Nunavik spécifiquement adapté pour répondre aux besoins de logement de la région.

4- Proposition

Considérant les éléments susmentionnés, il est proposé de mettre en œuvre le Programme selon les paramètres qui prévalaient à son échéance, incluant les volets, les critères d'admissibilité, les dépenses admissibles maximales, les montants de l'aide financière, et ce, jusqu'au 31 décembre 2025.

5- Autres options

Une autre possibilité aurait été de ne pas mettre en œuvre un nouveau programme remplaçant celui venu à échéance le 31 décembre 2023. Toutefois, cette alternative a été écartée, car elle aurait compromis l'élan déjà difficile à créer en faveur de l'accession à la propriété au Nunavik. De plus, cela aurait signifié interrompre le soutien accordé à l'accession à la propriété, ce qui aurait pu stopper ou ralentir toutes les initiatives visant à diversifier le parc de logements dans la région.

6- Évaluation intégrée des incidences

Incidences sur les citoyens

Les jeunes

Le Programme a des répercussions sur la jeunesse du Nunavik. En favorisant l'accès à des logements privés abordables et adaptés, il offre aux jeunes adultes et aux jeunes couples une opportunité de devenir propriétaires. Cela contribue non seulement à répondre à leurs aspirations individuelles en matière de logement, mais aussi à renforcer la stabilité des communautés locales. De plus, en offrant des solutions de logement privées, le Programme participe à la diversification du marché immobilier, créant ainsi des conditions d'habitation plus intéressantes pour la jeunesse locale.

Incidences sociales

La pauvreté et le revenu des personnes et des familles

Le Programme joue un rôle important dans l'amélioration du revenu des personnes et des familles de la région. En diminuant les coûts d'accès à la propriété, le Programme libère une part du revenu des ménages, renforçant ainsi leur pouvoir d'achat et favorisant une amélioration globale des conditions de vie.

La santé

Le Programme a des implications positives sur la santé des résidents en réduisant la pression sur le logement social. En favorisant la création de logements privés, il contribue à réduire la surpopulation, créant ainsi des conditions de vie plus saines. La diminution de la densité dans les foyers a un impact direct sur la prévention des maladies contagieuses et la promotion de la distanciation physique, des facteurs cruciaux pour la santé publique.

Incidences environnementales et territoriales

Région

Le Programme a des répercussions significatives sur la région du Nunavik en offrant des solutions face aux défis du logement. En favorisant la création de logements privés, il contribue à diversifier le paysage immobilier et à répondre à la demande croissante de logements. Cette diversification réduit la pression sur le logement social, libérant des ressources pour répondre aux besoins essentiels de la communauté. En parallèle, il contribue à harmoniser les conditions de logement entre les différentes régions du Québec, favorisant ainsi l'amélioration des conditions de vie pour l'ensemble de la province.

Incidences économiques

L'économie et le développement économique

En facilitant l'accès à la propriété à travers la création de logements privés, le Programme stimule le secteur de la construction, générant ainsi des emplois locaux. L'investissement dans le logement privé contribue également à la croissance économique en favorisant le développement d'entreprises locales liées à la construction, à l'entretien et aux services connexes. L'aide gouvernementale à la propriété privée renforce également la stabilité financière des ménages, favorisant une consommation locale durable qui contribue à la vitalité économique de la région.

Incidence sur la gouvernance

Les relations fédérales, provinciales et territoriales

Le Programme joue un rôle important dans les relations entre le Québec et les parties inuites. Ces dernières sont étroitement associées à la définition des objectifs et des mesures du Programme. En facilitant l'accès à la propriété et en abordant les défis spécifiques du logement, le Programme concrétise les aspirations des Inuits en matière d'accession à la propriété.

7- Consultation entre les ministères et avec d'autres parties prenantes

La SHQ a consulté l'OHN et le Secrétariat aux relations avec les Premières Nations et les Inuits.

8- Mise en œuvre, suivi et évaluation

La mesure entraînera une adaptation minimale aux systèmes de gestion, car elle se limite à la reconduction des paramètres actuels du Programme. Les travaux seront réalisés en partenariat étroit avec l'OHN qui est responsable de l'administration du Programme.

Il est prévu qu'un bilan du Programme sera réalisé et transmis au Conseil du trésor en 2025.

9- Implications financières

La mise en œuvre du Programme n'aura aucune implication financière pour la Société. Conformément aux dispositions du budget 2023-2024 du Québec, la Société a versé à l'OHN une somme de 15 000 000 \$ en mars 2023 pour l'administration du Programme. De cette somme, au 31 décembre 2023, 9 627 641 \$ ont été engagés et il reste un montant de 5 372 359 \$ dans les coffres de l'OHN. Dans le budget 2024-2025, le gouvernement du Québec a annoncé un investissement supplémentaire de 16 600 000 \$ pour poursuivre et bonifier le Programme. Cet investissement s'ajoute aux sommes actuellement disponibles, et aucun crédit supplémentaire ne sera nécessaire en

conséquence pour la mise en œuvre du Programme au cours des exercices financiers 2024-2025 et 2025-2026.

10- Analyse comparative

Au Canada, quelques programmes ont été instaurés pour encourager l'accèsion à la propriété dans les régions nordiques. Le Programme d'accèsion à la propriété dans les Territoires du Nord-Ouest, géré par la Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest, propose des prêts à taux réduit visant à faciliter l'achat ou la construction de propriétés, avec pour objectif de rendre le logement plus abordable et de stimuler le développement économique local. De même, le Programme d'accèsion à la propriété dans le Nunavut, administré par la Société d'habitation du Nunavut, offre des subventions et des prêts aux résidents du Nunavut cherchant à devenir propriétaires. Cette dernière initiative vise à accroître le nombre de propriétaires tout en réduisant la dépendance au logement social dans la région.

La ministre responsable de l'Habitation,

(Original signé)

FRANCE-ÉLAINE DURANCEAU