

DE : Madame Andrée Laforest
Ministre des Affaires municipales
et de l'Habitation

TITRE : Décret concernant la mise en œuvre du Programme d'aide financière visant la préservation du parc immobilier communautaire

PARTIE ACCESSIBLE AU PUBLIC

1- Contexte

Constitué en 1997, le Fonds québécois d'habitation communautaire avait notamment pour objet de distribuer les contributions provenant d'organismes propriétaires de logements coopératifs et sans but lucratif réalisés et subventionnés par les programmes Achat-rénovation pour la réalisation de logements coopératifs et sans but lucratif (PARCO), AccèsLogis Québec (ACL) ou Logement abordable Québec – volet social et communautaire (LAQ). En mars 2021, ces contributions s'élevaient à près de 254 000 000 \$.

Après plus de 20 ans, les discussions devant mener à la mise en place d'une structure opérationnelle permettant d'assurer la gestion et la redistribution des contributions étaient toujours en cours. Le 10 juin 2016, la Loi sur la Société d'habitation du Québec (LSHQ) a été modifiée afin de prévoir que les contributions versées en vertu de l'article 68.12 soient dorénavant versées à la Société d'habitation du Québec (Société) et que cette dernière puisse les gérer et les distribuer selon les conditions déterminées par le gouvernement (article 68.13).

Le 6 décembre 2017, en application de cet article, le décret numéro 1190-2017 (modifié par les décrets numéros 731-2020 du 8 juillet 2020 et 492-2021 du 31 mars 2021) a été pris par le gouvernement, lequel prévoit les fins pour lesquelles les contributions seront utilisées ainsi que les modalités de gestion conjointe avec les représentants des contributeurs désignés par le gouvernement, soit :

- la Confédération québécoise des coopératives d'habitation;
- le Regroupement des offices d'habitation du Québec; et,
- le Réseau québécois des OSBL d'habitation.

On y prévoit également l'élaboration d'une politique de placement relative aux contributions ainsi qu'une politique destinée à déterminer les modalités relatives à l'octroi de l'aide financière accordée aux organismes contributeurs. À cet égard, le décret spécifie que l'une des fins d'utilisation des contributions constitue une aide financière octroyée aux organismes contributeurs, conformément aux programmes de la Société.

Le conseil d'administration de la Société a approuvé, le 28 mars 2019, la Politique de placement pour la gestion des contributions et, le 30 avril 2020, la Politique destinée à déterminer les modalités relatives à l'octroi de l'aide financière accordée aux organismes contributeurs. Cette dernière énonce les grands principes du soutien financier pouvant être octroyé aux organismes contributeurs, par l'entremise d'un programme d'aide financière.

2- Raison d'être de l'intervention

Le parc immobilier communautaire, dont la Société garantit à 100 % les prêts octroyés par les institutions financières, est issu des programmes PARCO, ACL et LAQ, mis en œuvre respectivement en 1995, 1997 et 2002. Ces programmes ont permis de construire plus de 40 000 logements sociaux et communautaires dans l'ensemble du Québec. Plus du quart de ces logements, c'est-à-dire 12 014 logements, a désormais plus de 15 ans et présente des besoins de réparations.

Puisque ce parc immobilier est vieillissant et afin d'assurer la pérennité de ses investissements, la Société doit soutenir adéquatement les organismes qui sont aux prises avec des besoins de rénovation sans avoir toutes les ressources financières disponibles. Depuis la mise en œuvre des programmes PARCO, ACL et LAQ, les organismes ont, ainsi, bénéficié d'aides financières additionnelles de la Société atteignant près de 104 900 000 \$ pour la réalisation de travaux majeurs.

Actuellement, la Société doit régulièrement accorder des aides financières additionnelles pour les projets dont les organismes n'ont pas été en mesure d'accumuler les réserves suffisantes, et ce, afin de protéger ses créances et d'éviter que les garanties soient exercées par les institutions financières. Présentement, ces montants sont puisés à même la provision pour pertes sur garanties de prêts constituée par l'entremise de l'enveloppe budgétaire prévue pour les projets PARCO, ACL et LAQ, ayant pour effet de réduire le nombre de nouveaux logements à construire. Pour les soutenir, la Société leur octroi actuellement 17 800 000 \$ en marge de crédit.

3- Objectifs poursuivis

L'intervention proposée a pour objectif d'assurer la pérennité des investissements réalisés dans le cadre des programmes PARCO, ACL et LAQ en vue de favoriser et promouvoir le maintien et l'innovation dans le parc de logements sociaux et communautaires.

4- Proposition

Afin d'atteindre ces objectifs, il est proposé de mettre en place le Programme d'aide financière visant la préservation du parc immobilier communautaire (Programme).

Pour y être admissibles, les organismes devront :

- avoir obtenu une aide financière dans le cadre d'un programme PARCO, ACL, LAQ ou d'un autre programme de la Société prévoyant le versement d'une contribution;
- avoir versé sa contribution maximale pour l'immeuble ou l'ensemble des immeubles visé par la demande d'aide financière ou accepter de le faire. Un organisme qui a reçu un congé de contribution devra cotiser pour un montant équivalent à celui qu'il aurait dû contribuer au moment déterminé par la convention d'exploitation, soit la portion de capital que l'organisme aurait dû rembourser sur une période;
- avoir une capacité financière suffisante pour répondre à ses obligations, incluant le remboursement du prêt additionnel.

Les organismes admissibles bénéficieraient d'un soutien financier sous la forme :

- d'une garantie de prêt de la Société en faveur d'un prêteur agréé du montant total d'un prêt additionnel;
- d'une subvention d'un montant équivalent aux intérêts payables par l'organisme sur la portion du prêt additionnel correspondant jusqu'à un maximum de 75 % du montant de la contribution qu'il a versée;
- d'une garantie de prêt de la Société en faveur du prêteur agréé, lorsque la période d'amortissement du prêt initial est prolongée.

Le taux de 75 % a été déterminé afin que l'ensemble des organismes admissibles puissent déposer une demande d'aide financière auprès de la Société, assurant ainsi un accès équitable au Programme.

Afin de bénéficier de cette aide financière, l'organisme devra, cependant, assumer une prime de risque sous forme d'intérêts.

Avantages de la solution proposée

La solution proposée présente les avantages suivants :

- permet d'aider financièrement les organismes ayant versé une contribution en vertu de l'article 68.12 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec et dans le cadre de l'un des programmes PARCO, ACL, LAQ ou dans un programme de la Société prévoyant le versement d'une contribution;
- respecte le décret numéro 1190-2017, modifié par les décrets numéros 731-2020 et 492-2021, ainsi que les fins d'utilisation des contributions que ce dernier énonce;
- contribue à la pérennité des investissements gouvernementaux dans le parc de logements sociaux et communautaires;
- est à coût nul pour le gouvernement.

Inconvénients de la solution proposée

La solution proposée présente l'inconvénient suivant :

- ne permet pas d'aider financièrement les organismes d'habitation autres que ceux ayant versé une contribution versée en vertu de l'article 68.12 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec et dans le cadre de l'un des programmes PARCO, ACL, LAQ ou dans un programme de la Société prévoyant le versement d'une contribution.

5- Autres options

Aucune autre option n'a été analysée puisque le Programme découle du respect du décret numéro 1190-2017 (modifié par les décrets numéros 731-2020 du 8 juillet 2020 et 492-2021 du 31 mars 2021) et des principes énoncés dans la Politique destinée à déterminer les modalités relatives à l'octroi de l'aide financière accordée aux organismes contributeurs.

6- Évaluation intégrée des incidences

Incidences sociales

Le Programme permettra de maintenir et d'améliorer l'offre de logements sociaux et communautaires de qualité destinés à une clientèle diversifiée.

Incidences économiques

Le Programme proposé contribuera à maintenir en bon état le parc de logements sociaux et communautaires québécois, et ce, sans coût supplémentaire pour le gouvernement. Il contribuera également au développement économique en encourageant des investissements dans le secteur de la rénovation résidentielle.

Incidence sur la gouvernance

La mise en place du Programme sera généralement bien perçue par la population et par les partenaires du milieu de l'habitation communautaire. De plus, le Programme proposé permettra un accès à tous les contributeurs dans le respect de la politique destinée à déterminer les modalités relatives à l'octroi de l'aide financière accordée aux organismes contributeurs, élaborée par le comité de cogestion.

Incidences environnementales et territoriales

Le Programme s'appliquera sur tout le territoire québécois, et particulièrement dans les centres urbains où l'on retrouve un plus grand nombre d'habitations communautaires. Le secteur résidentiel contribue de manière importante à la production de gaz à effet de serre. En soutenant la rénovation ainsi que l'intégration de produits innovants, le

Programme pourrait contribuer à la diminution des émissions de gaz à effet de serre produites par le parc immobilier communautaire.

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

La solution proposée a été élaborée en concertation avec la Société ainsi que le comité de cogestion des contributions versées en vertu de l'article 68.12 de la LSHQ. Ce comité est composé de la Société, de la Confédération québécoise des coopératives d'habitation, du Réseau québécois des OSBL d'habitation et du Regroupement des offices d'habitation du Québec.

Le ministère des Finances et le Secrétariat du Conseil du trésor ont été consultés sur plusieurs grands paramètres du Programme.

De plus, la Banque Nationale du Canada et la Fédération des caisses Desjardins du Québec ont démontré leur intérêt à collaborer au Programme. Ces deux institutions sont les seules à avoir participé au programme ACL. Ainsi, la Société a conclu une entente de principe relative au Programme avec ces deux institutions financières.

8- Mise en œuvre, suivi et évaluation

Le Programme sera mis en œuvre par la Société directement auprès des organismes bénéficiaires.

Le cadre normatif prévoit les mesures de suivi et d'évaluation, notamment la transmission d'un bilan du Programme au Secrétariat du Conseil du trésor (Sous-secrétariat aux politiques budgétaires et aux programmes).

9- Implications financières

La mise en œuvre du Programme ne nécessite pas de crédit additionnel, puisque son financement proviendrait d'une partie des contributions versées par les organismes.

10- Analyse comparative

Un bref survol des programmes disponibles dans les autres provinces canadiennes permet de constater que l'Alberta, la Nouvelle-Écosse, l'Ontario et la Saskatchewan disposent de programmes offrant un soutien financier pour le maintien et la rénovation à des organismes ayant bénéficié d'une aide financière aux termes d'un programme de développement de logements sociaux et communautaires.

La ministre des Affaires municipales
et de l'Habitation,

(Original signé)

ANDRÉE LAFOREST