

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

---

**TITRE :** Décret concernant la mise en œuvre du Programme autorisant le financement du déficit d'exploitation de certains ensembles immobiliers du parc d'habitations à loyer modique

---

**PARTIE ACCESSIBLE AU PUBLIC**

---

**1- Contexte**

Les habitations à loyer modique (HLM) sont gérées par différents organismes, soit des offices d'habitation, des coopératives d'habitation ou des organismes sans but lucratif. Ces organismes sont responsables de la gestion de plus de 2 700 ensembles immobiliers (E. I.), totalisant plus de 74 000 logements.

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), le gouvernement du Québec a autorisé la Société d'habitation du Québec (Société), par l'entremise de différents décrets ou arrêtés en conseil, à signer des conventions d'exploitation avec les parties prenantes impliquées dans la gestion et le financement des HLM, soit les organismes et les municipalités, le cas échéant.

Les conventions d'exploitation déterminent notamment les conditions de location, les modalités financières et administratives et les conditions d'entretien des immeubles. Il existe généralement une convention d'exploitation par E. I.

Ces décrets ou arrêtés habilite aussi la Société à verser une subvention aux organismes afin de combler le déficit d'exploitation annuel des ensembles immobiliers dont ils sont propriétaires ou gestionnaires dans le cas d'E. I. appartenant à la Société. Cette subvention correspond à l'écart entre les revenus et les dépenses de ces organismes.

Pour les E. I. visés par les ententes avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) de 1971 et de 1979, l'habilitation gouvernementale donnée à la Société lui permettait de conclure une convention d'exploitation pour une durée maximale de 50 ans. Certains E. I. pour lesquels la Société a été habilitée à verser une subvention préalablement à 1971 auraient été intégrés à cette entente. Pour ce qui est de l'entente de 1986, l'habilitation donnée par le gouvernement à la Société était liée à l'entente fédérale et généralement de même durée que celle-ci, soit 35 ans.

## **2- Raison d'être de l'intervention**

Sans les autorisations nécessaires, la Société ne sera plus autorisée à financer le déficit d'exploitation pour près de 430 E. I. qui regroupent 14 638 logements pour lesquels les habilitations sont échues ou viendront à échéance, et il sera impossible de prolonger la convention d'exploitation afférente.

Dans ce contexte, la Société doit prévoir la poursuite de ce financement et la possibilité de prolonger les conventions d'exploitation avec les organismes concernés et, le cas échéant, la municipalité, et ce, en obtenant les autorisations gouvernementales requises.

En l'absence d'intervention, la vocation sociale des E. I. concernés serait compromise. Cette situation provoquerait des effets négatifs importants pour les organismes et les ménages à faible revenu habitant les logements qui ne bénéficieraient plus de financement.

## **3- Objectifs poursuivis**

L'intervention proposée viserait à donner à la Société les habilitations nécessaires afin de poursuivre le financement du déficit d'exploitation annuel des organismes qui possèdent ou gèrent des E. I., dont l'habilitation initiale est échue et pour prolonger les conventions d'exploitation avec les organismes admissibles et, le cas échéant, avec les municipalités concernées.

## **4- Proposition**

Afin que la Société ne se retrouve pas dans l'obligation de cesser le versement de subventions pour le déficit d'exploitation aux organismes pour lesquels elle ne possède plus les habilitations requises, il est proposé de mettre en place le Programme autorisant le financement du déficit d'exploitation de certains ensembles immobiliers du parc d'habitations à loyer modique.

Ce programme autoriserait la Société à poursuivre ce financement. D'une durée maximale de trois ans, il se veut une mesure transitoire permettant rapidement et à court terme de poursuivre le versement des subventions au déficit d'exploitation des organismes concernés, et ce, d'ici à ce que l'analyse de nouvelles modalités de financement du logement social soit complétée.

### Avantages

- Assurerait que des milliers de ménages à faible revenu demeurent dans leurs logements;
- Assurerait la poursuite du financement des E. I. pour lesquels la Société ne sera plus autorisée, d'ici au 31 décembre 2023, à verser une subvention pour combler le déficit d'exploitation;

- Permettrait le maintien de la vocation sociale des E. I. concernés;
- Systématiserait la méthode de prolongation des habilitations, en l'enchâssant dans un programme.

### Inconvénient

La solution présentée est temporaire et couvre uniquement les E. I. pour lesquels l'habilitation a pris fin ou prendra fin d'ici au 31 décembre 2023 inclusivement.

## **5- Autres options**

Il aurait été possible de reproduire la procédure utilisée lors de l'octroi des habilitations initiales, c'est-à-dire la production de décrets pour chaque E. I. pour lesquels la Société doit être autorisée à financer le déficit d'exploitation. Cette solution n'a pas été retenue, étant donné qu'elle est peu agile pour répondre aux différentes situations pouvant se présenter et qu'elle nécessite de recourir fréquemment aux autorités décisionnelles, avec les délais que cela impose. Cette gestion au cas par cas ne nous apparaissait pas optimale.

## **6- Évaluation intégrée des incidences**

### Incidences sociales

#### *La pauvreté et le revenu des personnes et des familles*

La poursuite des habilitations gouvernementales de la Société pour le financement des E. I. pour lesquels elle ne serait plus autorisée permettra de maintenir la vocation sociale des logements visés.

### Incidences sur la gouvernance

#### *L'acceptabilité sociale*

La mise en place de la solution proposée devrait être bien reçue par les locataires de HLM et la population en général. À l'inverse, la fin abrupte du financement du déficit d'exploitation de certains E. I. du parc de HLM pouvant mettre en péril l'abordabilité de plus de 3 000 logements seulement pour l'année 2021 serait mal perçue.

#### *Les relations fédérales, provinciales et territoriales*

L'Entente Canada-Québec sur le logement a été signée, mais les modalités d'application sont toujours en négociations avec la SCHL.

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

Le Secrétariat du Conseil du trésor a été informé par la Société du développement de ce programme.

## **8- Mise en œuvre, suivi et évaluation**

Comme le Programme ne vise qu'à prolonger la méthode actuelle de financement des HLM, la mise en œuvre ne pose pas d'enjeux particuliers. La prolongation des conventions d'exploitation nécessitera l'élaboration du document approprié et la signature de celui-ci par toutes les parties prenantes pour chacun des E. I. concernés.

La solution proposée sera en vigueur à la date de son approbation, sans délai administratif. Dans les faits, l'application de la solution sera graduelle, au fur et à mesure que les habilitations viendront à échéance.

Les mécanismes de suivi s'appliquant aux E. I. pour lesquels le financement du déficit d'exploitation serait autorisé en vertu du Programme présenté dans le présent mémoire sont ceux prévus au cadre normatif du Programme de logement sans but lucratif, volets public et privé en vigueur et tel qu'approuvé par le Conseil du trésor (CT).

## **9- Implications financières**

La solution proposée n'a pas d'implication financière additionnelle. Les montants nécessaires au financement du déficit d'exploitation du parc de HLM ont déjà été budgétisés par la Société et autorisés par le CT.

## **10- Analyse comparative**

L'intervention gouvernementale souhaitée ne vise qu'à prolonger la situation actuelle. Dans ce contexte, aucune analyse comparative de la solution proposée n'a été effectuée.

La ministre des Affaires municipales  
et de l'Habitation,

*(Original signé)*

ANDRÉE LAFOREST