

Gouvernement du Québec

Décret 1296-2021, 6 octobre 2021

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

Attendu qu'en vertu du paragraphe 3° du premier alinéa de l'article 3 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (chapitre S-8) la Société d'habitation du Québec a pour objet de mettre à la disposition des citoyens du Québec des logements à loyer modique ou à loyer modeste; Attendu qu'en vertu du deuxième alinéa de l'article 3 de cette loi la Société prépare et met en œuvre, avec l'autorisation du gouvernement, les programmes lui permettant de rencontrer ses objets;

Attendu qu'il y a lieu de mettre en œuvre un programme permettant la poursuite du financement du déficit d'exploitation de certains ensembles immobiliers dont l'autorisation initiale est échu; Partie 2 GAZETTE OFFICIELLE DU QUÉBEC, 27 octobre 2021, 153e année, no 43 6665

Attendu que le conseil d'administration de la Société a, le 24 septembre 2020, par sa résolution 2020-071, autorisé la mise en œuvre d'un programme visant à financer certains ensembles immobiliers du parc d'habitations à loyer modique;

Attendu qu'il y a lieu d'autoriser la Société à mettre en œuvre le Programme autorisant le financement du déficit d'exploitation de certains ensembles immobiliers du parc d'habitations à loyer modique, dont le texte est annexé au présent décret;

Il est ordonné, en conséquence, sur la recommandation de la ministre des Affaires municipales et de l'Habitation:

Que la Société d'habitation du Québec soit autorisée à mettre en œuvre le Programme autorisant le financement du déficit d'exploitation de certains ensembles immobiliers du parc d'habitations à loyer modique, dont le texte est annexé au présent décret.

Le greffier du Conseil exécutif, Yves Ouellet

Programme autorisant le financement du déficit d'exploitation de certains ensembles immobiliers du parc d'habitations à loyer modique

TABLE DES MATIÈRES

1. DESCRIPTION DU PROGRAMME
2. OBJECTIF DU PROGRAMME
3. ORGANISMES ADMISSIBLES
4. AIDE FINANCIÈRE
 - 4.1. Montant de l'aide financière
 - 4.2. Dépense admissible
 - 4.3. Dépense non admissible
 - 4.4. Octroi et versement de l'aide financière
 - 4.5. Cumul des aides financières

5. PARTICIPATION FINANCIÈRE DES MUNICIPALITÉS

6. CONVENTION D'EXPLOITATION

7. REDDITION DE COMPTES ET MÉCANISMES DE SUIVI DE L'AIDE FINANCIÈRE

8. SUIVI ET ÉVALUATION DU PROGRAMME

9. DURÉE DU PROGRAMME

1. DESCRIPTION DU PROGRAMME

Le parc québécois d'habitations à loyer modique (HLM) comprend plus de 74 000 logements. Ces logements sont gérés par des organismes, soit des offices d'habitation, des coopératives d'habitation et des organismes sans but lucratif. Ces organismes sont responsables de la gestion de plus de 2 700 ensembles immobiliers (E. I.).

Puisque les coûts d'immobilisation et d'exploitation sont supérieurs aux revenus de location dégagés 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 un 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 sont arrivées à échéance ou le seront d'ici au 31 décembre 2023 pour près de 430 E. I., ce qui représente 14 638 logements administrés par plus de 130 organismes. Ainsi, après ce moment, la Société ne sera plus autorisée à financer les déficits d'exploitation de ces E. I., ni à signer de nouvelles conventions d'exploitation.

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. Ainsi, la Société pourra poursuivre le financement des E. I. visés dans le cadre de ce Programme, puisque les autorisations initiales ne permettent plus de les subventionner.

Le paragraphe 3 du premier alinéa de l'article 3 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (chapitre S-8) prévoit que la Société a pour objet « de mettre à la disposition des citoyens du Québec des logements à loyer modique ». La poursuite du financement des E. I. pour lesquels la Société n'a plus l'autorisation de verser une aide financière est essentielle à l'accomplissement de cet objet.

2. OBJECTIF DU PROGRAMME

Le Programme a pour objectif de maintenir la vocation sociale des E. I. du parc de HLM dont l'autorisation initiale est échuë, et ce, par la poursuite du financement de leur déficit d'exploitation.

3. ORGANISMES 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'E. I. compris dans le parc de HLM;

— être un organisme pour lequel la Société n'est plus ou ne sera plus autorisée à subventionner le déficit d'exploitation d'ici au 31 décembre 2023 inclusivement.

4. AIDE FINANCIÈRE

4.1. Montant de l'aide financière

La Société octroie aux organismes admissibles une aide financière pour subventionner, jusqu'à un maximum de 100%, leur déficit d'exploitation annuel.

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

4.2. Dépense admissible

Seule la dépense suivante est admissible au Programme:

—le déficit d'exploitation annuel d'un ou de plusieurs E. I. 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, volets public et privé, en vigueur et tel qu'approuvé par le CT.

4.3. Dépense non admissible

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, volets public et privé, en vigueur et tel qu'approuvé par le CT.

4.5 Cumul des aides financières

Le cumul des aides financières publiques peut atteindre 100 % des dépenses admissibles au Programme. Le calcul du cumul inclut les aides provenant directement ou indirectement des ministères ou organismes gouvernementaux (fédéraux et provinciaux), de leurs sociétés d'État et des entités municipales qui ne sont pas directement bénéficiaires du Programme. Aux fins des règles de cumul des aides financières publiques, le terme « entités municipales» réfère aux organismes municipaux compris dans 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).

5. PARTICIPATION FINANCIÈRE DES MUNICIPALITÉS

Une municipalité qui a participé au financement du déficit d'exploitation d'un organisme admissible avant que l'autorisation initiale ne soit échu a l'obligation de maintenir sa participation. Celle-ci devra représenter 10% du déficit d'exploitation annuel de l'organisme admissible.

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.

6. 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 existante au moment de son échéance. Ces conventions précisent 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. Elles prévoient également la contribution financière des municipalités, lorsqu'applicable.

7. REDDITION DE COMPTES ET MÉCANISMES DE SUIVI DE L'AIDE FINANCIÈRE

Les modalités de reddition de comptes et les mécanismes de suivi 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, volets public et privé, en vigueur et tel qu'approuvé par le CT.

8. SUIVI ET ÉVALUATION DU PROGRAMME

Un bilan du Programme sera transmis au Secrétariat du Conseil du trésor (Sous-secrétariat aux politiques budgétaires et aux programmes (SSPBP)), au plus tard le 30 septembre 2023. La forme et les modalités du bilan devront être convenues préalablement avec le SSPBP, au plus tard le 31 mars 2023.

9. DURÉE DU PROGRAMME

Le Programme entre en vigueur à la date de son approbation et se termine le 31 décembre 2023. Toutefois, le gouvernement peut y mettre fin en tout temps avant cette date. 75757 Gouvernement du Québec