

SOCIÉTÉ
D'HABITATION
DU QUÉBEC

LA FIN DES CONVENTIONS D'EXPLOITATION
ENTRE LA SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC
ET LES ORGANISMES GESTIONNAIRES DE
LOGEMENTS SOCIAUX



ÉTAT DE SITUATION - ÉTÉ 2013



Résidence Saint-Pierre de Barachois, Percé
Photo : Xavier Dachez

Contexte général

Le Québec compte quelque 72 000 habitations à loyer modique (HLM) qui reçoivent annuellement un financement conjoint de la Société d'habitation du Québec (SHQ) et de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Ces HLM, qui sont gérés par un peu plus de 900 organismes (offices d'habitation, coops, organismes sans but lucratif) situés partout sur le territoire québécois, ont été construits en vertu des trois principales ententes sur le logement social que le gouvernement du Québec et le gouvernement du Canada ont signées depuis 1971.

La fin des conventions, qu'est-ce que c'est?

La SHQ a signé des conventions d'exploitation avec les organismes gestionnaires pour l'ensemble des HLM. Ces conventions prévoient, entre autres, la part du financement gouvernemental et les obligations des parties signataires.

De façon générale, elles ont une durée qui varie de 35 à 50 ans, selon le type de programme grâce auquel chaque HLM a été construit. Pour un HLM donné, la convention d'exploitation, les contributions gouvernementales ainsi que les remboursements hypothécaires liés aux coûts de construction ont, dans la majorité des cas, une durée similaire.

À partir de 2015, les conventions d'exploitation des HLM prendront fin progressivement. Parallèlement, la contribution annuelle que verse la SCHL pour combler le déficit d'exploitation global des HLM diminuera elle aussi de façon progressive pour finalement cesser en 2032. Le problème que

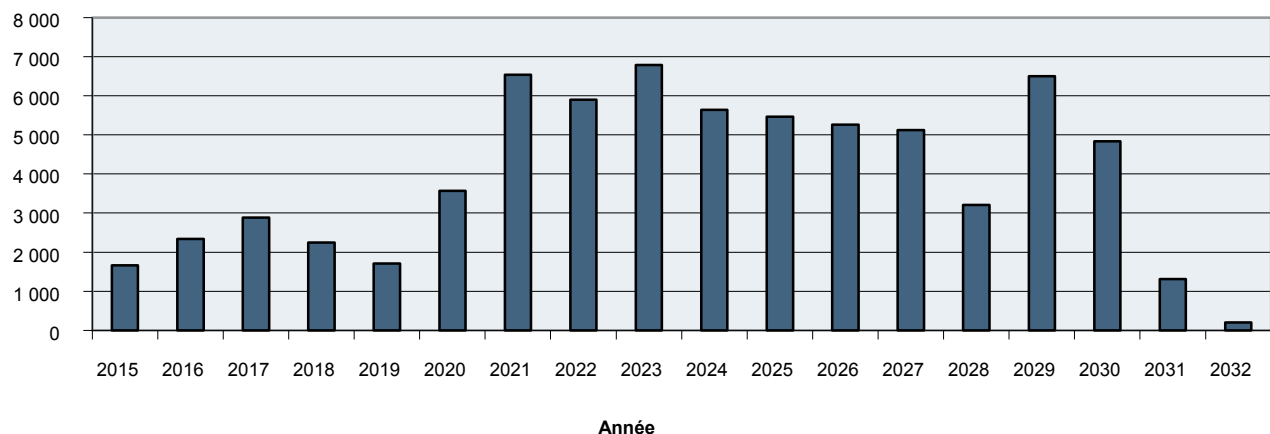
constitue la fin des conventions relatives aux HLM est donc intimement lié à celui de la fin du financement des HLM par le gouvernement fédéral.

C'est d'ailleurs ce dernier problème, plus que celui de la fin des conventions, qui entraîne diverses conséquences, notamment de nature financière.

Par ailleurs, notons que le financement des HLM par le gouvernement fédéral cessera partout au Canada et touchera quelque 490 000 HLM hors Québec.

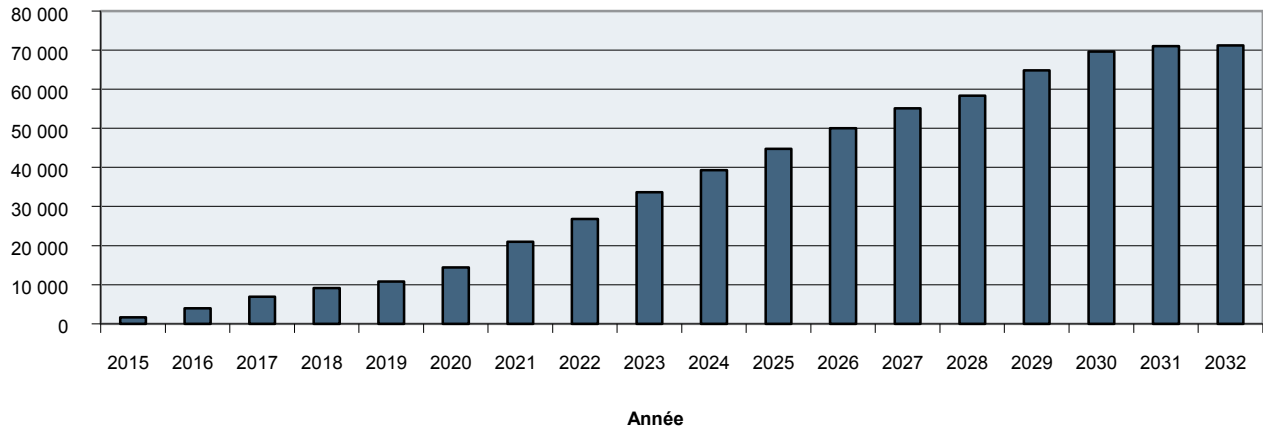
Les graphiques ci-dessous illustrent l'évolution du nombre de HLM qui ne recevront plus de subventions fédérales au fil des ans, au Québec. Ce graphique ne représente donc pas le rythme auquel les conventions prendront fin puisque certains HLM sont couverts par des conventions d'une durée supérieure à celle du financement fédéral.

Nombre de HLM n'étant plus financés par le gouvernement fédéral
(données annuelles)





Nombre de HLM n'étant plus financés par le gouvernement fédéral
(données cumulatives)



Quelles sont les conséquences de la fin des conventions et de la fin du financement des HLM par le gouvernement fédéral?

Conséquences financières

Tout d'abord, il importe de savoir que la SHQ a fait des projections financières afin de dresser un portrait des conséquences de la fin des conventions, et plus spécifiquement, de la fin du financement des HLM par le gouvernement fédéral.

Soulignons d'emblée que pour la majorité des HLM, la contribution de la SCHL est équivalente aux remboursements hypothécaires et prend fin en même temps que ceux-ci. À court terme, l'effet net de la fin du financement fédéral devrait donc être minime. À moyen et à long terme, par contre, l'effet est considérable.

En effet, il ressort des projections financières que le retrait prévu de la SCHL aura pour conséquence de rendre nécessaire une contribution accrue du Québec. Dans la mesure où le gouvernement souhaite maintenir la vocation sociale des HLM existants, ce surcoût aura un effet sur les budgets futurs du gouvernement du Québec en matière d'habitation.



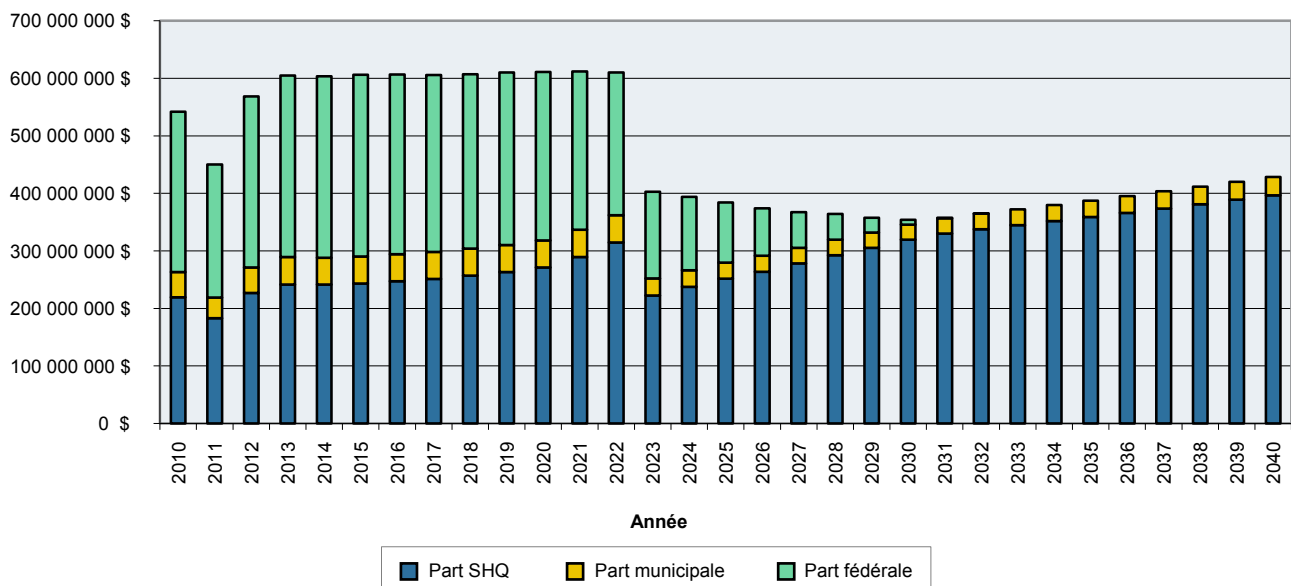
Le tableau et les deux graphiques ci-dessous exposent cette réalité :

Conséquences de la fin du financement des HLM par le gouvernement fédéral (dollars constants de 2012)

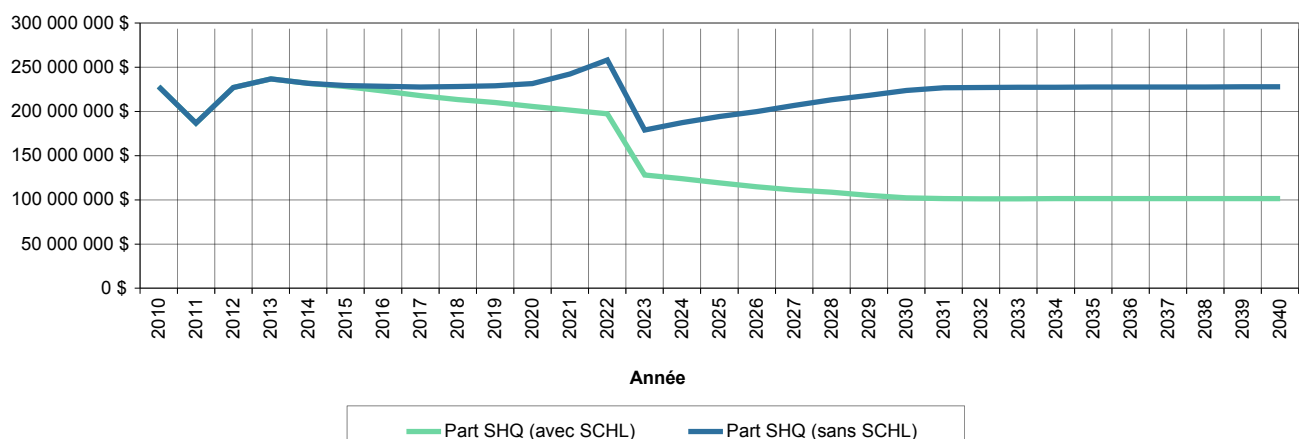
	2015	2016	2017	2018	2019-2032
Nombre de logements (données cumulatives)	1 667	4 001	6 884	9 134	71 191
Manque à gagner¹ estimé (\$)	1 173 157	5 250 560	9 676 185	14 533 657	1 106 810 104
Coût total estimé (\$)	2 921 891	13 059 591	23 983 811	35 797 255	2 150 923 192
Manque à gagner estimé / Coût total estimé (%)	40,2	40,2	40,3	40,6	51,5

1. Le manque à gagner représente la part fédérale que la SHQ recevrait si les ententes étaient prolongées selon les modalités actuelles.

Répartition du déficit entre le gouvernement fédéral, les municipalités et la SHQ,
programme de HLM (dollars courants)



Évolution du financement des HLM par la SHQ (dollars constants de 2012)





Conséquences pour les locataires

La SHQ s'est déjà engagée, en avril 2012, à prendre toutes les mesures nécessaires pour éviter que des ménages à faible revenu soient placés en situation de vulnérabilité.

La fin des conventions et du financement fédéral n'aura donc aucune conséquence pour les locataires de HLM.

Conséquences pour les gestionnaires de logements sociaux

Au terme des conventions d'exploitation et à défaut de signature de nouvelles conventions, certaines obligations et restrictions prendront fin (ex. : exigences en matière de suivi administratif et financier).

Toutefois, la fin des conventions n'entraînera pas de ventes d'immeubles ou de diminution du nombre de HLM et la SHQ s'assurera que les logements sociaux conserveront leur vocation. En effet, il est important de rappeler que la vocation sociale des immeubles faisant l'objet des conventions est protégée par différents moyens prévus dans la Loi sur la Société d'habitation du Québec.

De plus, chaque organisme doit se préparer à la fin de ses propres conventions. Une bonne façon de le faire est de vous assurer de connaître la date de la fin de la convention de chacun des HLM que vous gérez, notamment en communiquant avec votre conseiller en gestion.

Conséquences pour la gestion des immeubles

Puisque l'état des immeubles constitue l'un des facteurs qui influencent le plus les coûts d'exploitation, il est impératif de voir à leur bon entretien. La connaissance approfondie du parc de HLM qu'a la SHQ, notamment grâce aux bilans de santé des immeubles établis depuis 2006, lui permettra de veiller au maintien d'une gestion optimale des immeubles une fois les conventions échues.

D'ici à la fin des conventions, la SHQ continuera de s'assurer, en collaboration avec les offices d'habitation et les centres de services, que l'argent est investi dans le respect des priorités afin que l'entretien préventif et les travaux majeurs nécessaires soient faits en temps opportun.

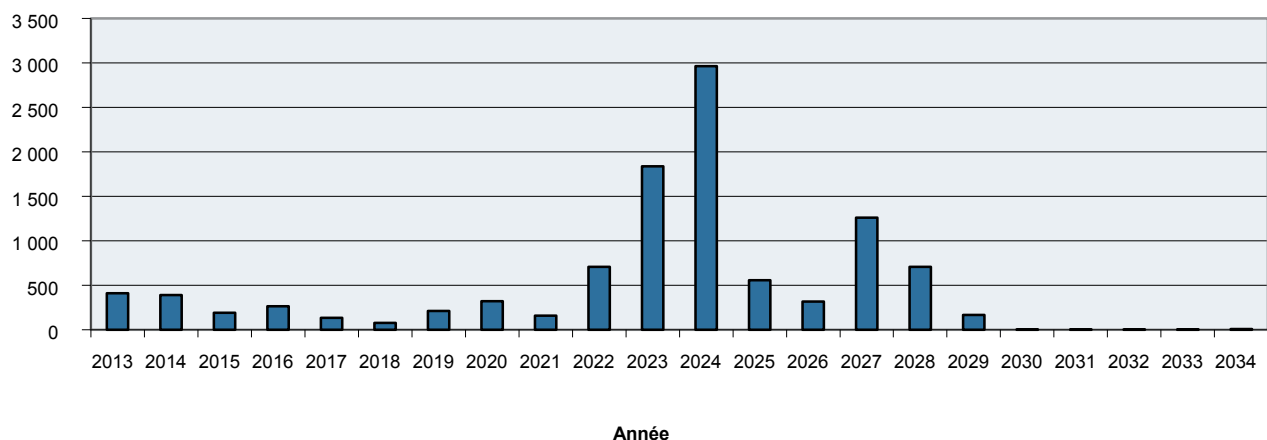
Le programme Supplément au loyer (PSL)

Au total, près de 11 000 unités PSL sont actuellement subventionnées en vertu de trois ententes fédérales-provinciales, la première ayant été signée en 1977.

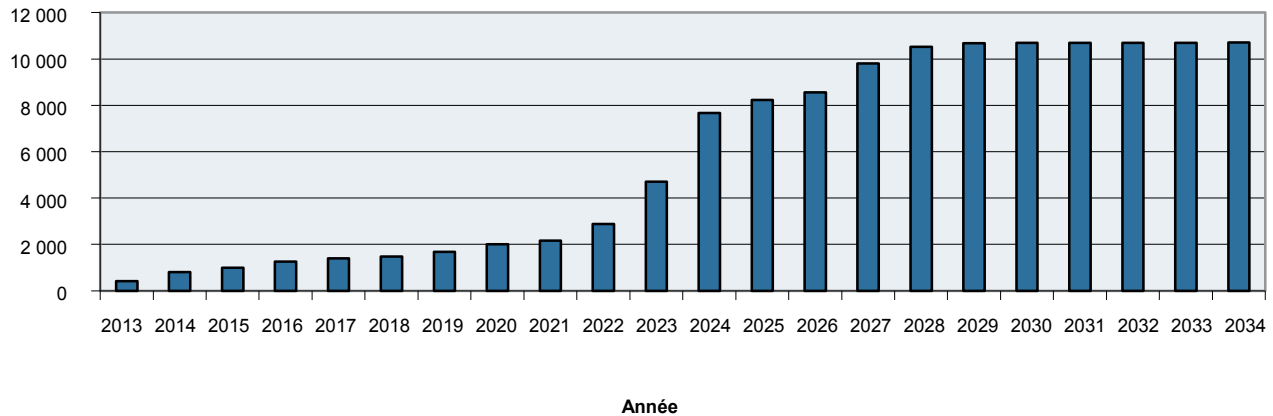
Parallèlement à la fin des conventions d'exploitation et du financement fédéral des HLM, les subventions fédérales accordées aux unités PSL viendront graduellement à échéance à partir de 2013 pour finalement cesser en 2034, et ce, partout au Canada, comme dans le cas des HLM.

Les graphiques ci-dessous illustrent l'évolution du nombre d'unités PSL qui ne feront plus l'objet de subventions fédérales au fil des ans, au Québec.

Nombre d'unités PSL n'étant plus financées par le gouvernement fédéral
(données annuelles)



Nombre d'unités PSL n'étant plus financées par le gouvernement fédéral
(données cumulatives)



La SHQ est au fait de cette réalité. D'ailleurs, le 19 juin 2013, le gouvernement du Québec a autorisé la mise en œuvre d'un programme spécial de supplément au loyer. Ce programme prévoit des subventions pour les ménages à faible revenu qui bénéficient d'un supplément au loyer en vertu des ententes fédérales-provinciales de 1977 et 1979, lesquelles seront échues entre les mois de janvier 2013 et mars 2018. Les suppléments au loyer du programme spécial seront accordés jusqu'au 31 mars 2018 et seront entièrement financés par le gouvernement du Québec et, le cas échéant, par les municipalités également. Les modalités d'application du programme spécial seront communiquées aux organismes.

Quant aux conséquences financières de la fin de ce financement, les projections de la SHQ démontrent que, comme c'est le cas pour les HLM, le retrait prévu de la SCHL aura pour conséquence de rendre nécessaire une contribution accrue du Québec.

Dans la mesure où le gouvernement du Québec souhaite conserver les unités PSL actuelles, les coûts supplémentaires que représente pour lui la fin de leur financement par le gouvernement fédéral devront à l'avenir être pris en compte lorsqu'il élaborera ses budgets pour l'habitation.

Le tableau et les deux graphiques ci-dessous exposent cette réalité :

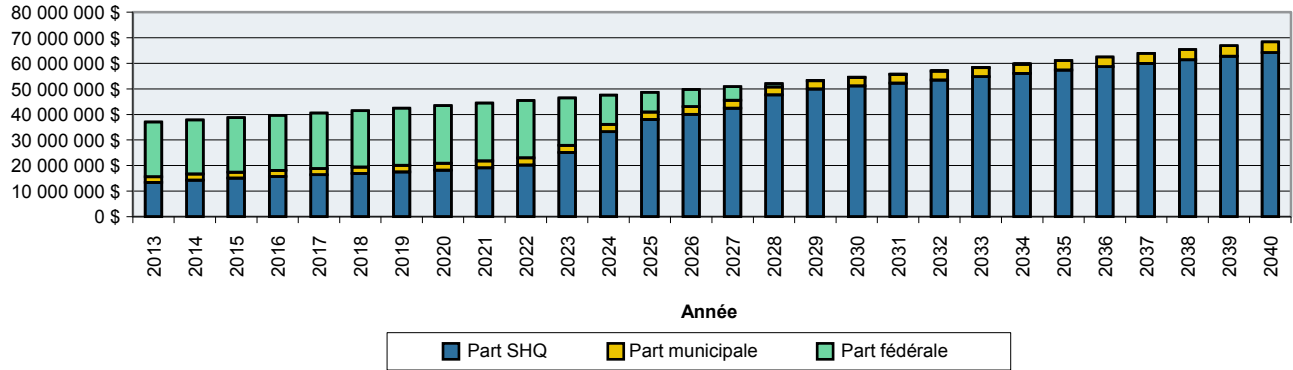
Conséquences de la fin du financement des unités PSL par le gouvernement fédéral
(dollars constants de 2012)

	2013	2014	2015	2016	2017-2034
Nombre d'unités (données cumulatives)	411	801	993	1256	10 709
Manque à gagner² estimé (\$)	152 453	799 187	1 191 390	1 427 388	239 447 426
Coût total estimé (\$)	304 907	1 599 906	2 396 213	2 945 321	421 916 015
Manque à gagner estimé / Coût total estimé (%)	50,0	50,0	49,7	48,5	56,8

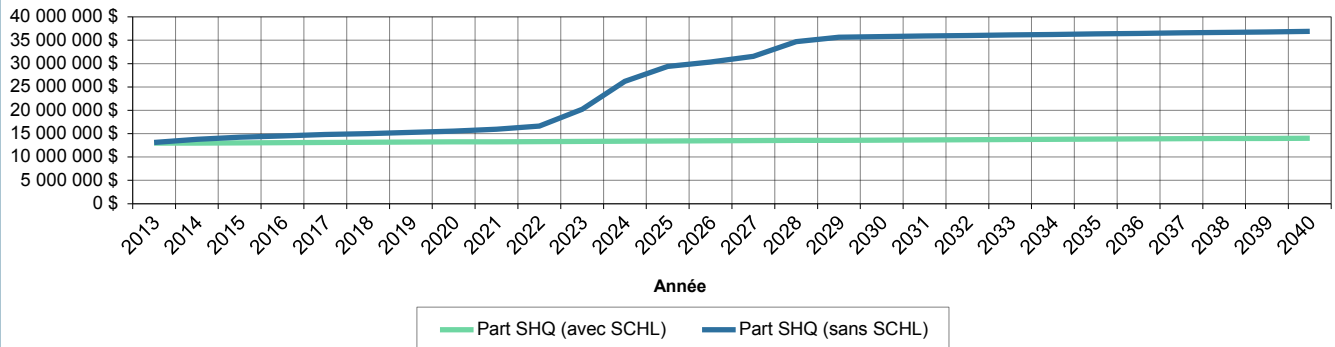
2. Le manque à gagner représente la part fédérale que la SHQ recevrait si les ententes étaient prolongées selon les modalités actuelles.



Répartition des coûts entre le gouvernement fédéral, les municipalités et la SHQ, PSL (dollars courants)



Évolution du financement du PSL par la SHQ (dollars constants de 2012)



Les Jardins Saint-Barnabé, Rimouski
Photo : Xavier Dechez

Le rôle de la SHQ

La SHQ poursuivra avec la SCHL les pourparlers bilatéraux sur la question des futurs investissements dans le logement social. Elle entend par ailleurs continuer à échanger sur le sujet avec les autres provinces et les territoires.

La SHQ poursuivra également sa collaboration avec les municipalités afin que celles-ci continuent à assumer en partie les déficits d'exploitation une fois qu'auront pris fin les conventions ou le financement par le gouvernement fédéral.

Ces interventions doivent permettre au gouvernement du Québec d'obtenir une plus grande marge de manœuvre pour tenir compte de l'ensemble des besoins dans le budget global qui sera consacré à l'habitation dans les années futures.

Évidemment, la SHQ continuera d'appuyer les organismes gestionnaires afin de répondre à leurs questions et de soutenir le travail accompli sur le terrain par les gestionnaires de HLM et de suppléments au loyer. Les conseillers en gestion de la SHQ peuvent vous offrir leur assistance en prévision de la fin des conventions ou du financement par le gouvernement fédéral. Pour toute question, n'hésitez donc pas à communiquer avec eux.

En conclusion, c'est grâce à une collaboration étroite et régulière que la SHQ et l'ensemble des acteurs du logement social réussiront à minimiser les conséquences de la fin des conventions et même à considérer celle-ci comme une occasion de développement. La SHQ continuera de vous tenir régulièrement informés de l'évolution de cet important dossier.



Le Karine - O'Caïn, Trois-Rivières
Photo : Xavier Déchez