



# Fin des conventions : des outils pour une transition gagnante

**Jacques Beaudoin**

*responsable de la recherche et de la formation, RQOH*

---

Suivez et partagez le colloque sur Twitter et Facebook à l'aide du mot-clic

**#untoitundroit**





# Fin des conventions : des outils pour une transition gagnante

**Montréal, le 12 avril 2016**



# Ce que sont les conventions d'exploitation :

- Ententes signées avec la SCHL ou la SHQ dans le cadre des programmes de développement du logement social ou abordable, qui prévoient notamment :
  - les caractéristiques du projet et ses modalités de financement ;
  - les modalités de reddition de compte ;
  - les objectifs de capitalisation des réserves ;
  - le nombre d'unités visées par une aide au paiement du loyer ;
  - etc.
- Leur durée est généralement la même que celle de l'hypothèque principale (25 à 50 ans).



# La fin des conventions : on y arrive !

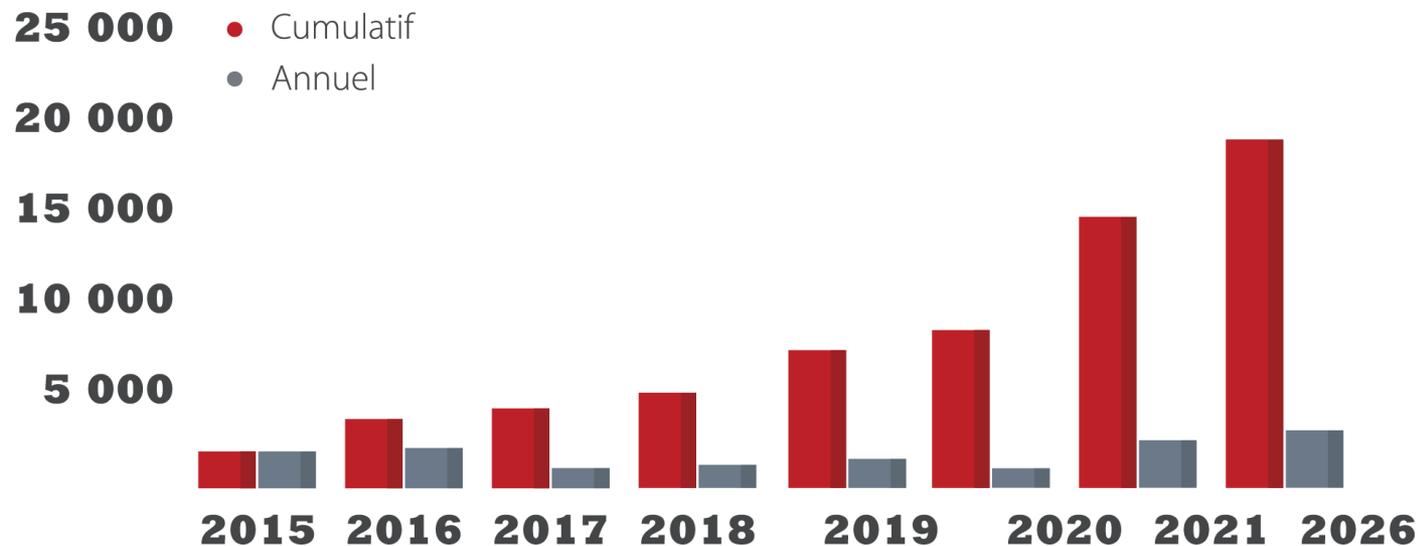
- Organismes du parc unilatéral fédéral (programmes de l'article 15.1 et de l'article 95 (ou 56.1) de la *Loi nationale sur l'habitation*) :
- Projets bénéficiant du Programme sans but lucratif – privé (PSBL-P).
- Organismes du parc québécois (PARCO, ACL, LAQ).



# La fin des conventions : on y arrive !

## NOMBRE D'UNITÉS TOUCHÉES

par une fin de convention au Québec (selon les informations disponibles dans la base de données du RQOH)



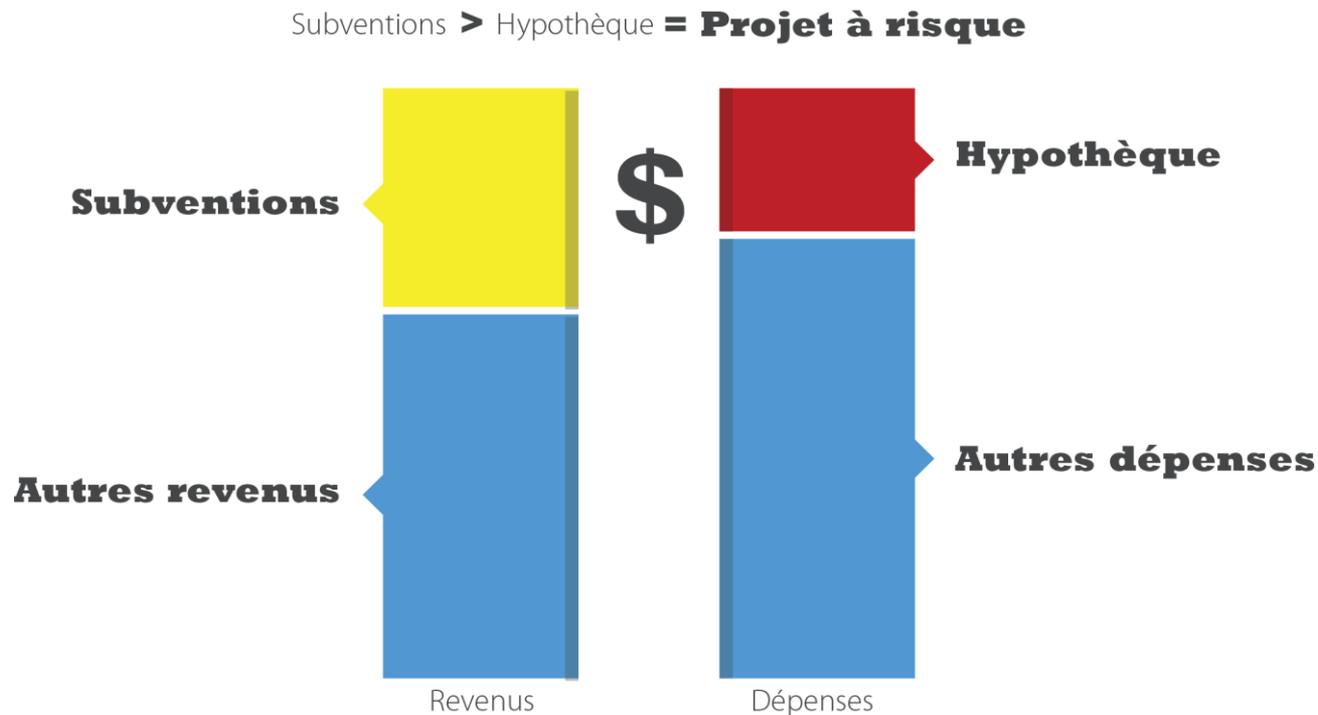
## Ce que ça signifie :

- Fin des engagements de la société partenaire : financement, subventions, inspections, encadrement...
- Fin des engagements de l'organisme auprès de la société partenaire : conformité, redditions de compte...
- Généralement, fin de l'hypothèque principale.
- **Bref, l'organisme acquiert sa pleine autonomie.**
  - Il demeure néanmoins redevable devant ses membres.
  - Il demeure soumis aux dispositions des lois applicables (*Loi sur les compagnies, Loi sur la publicité légale des entreprises, Code civil du Québec...*).
  - Ses autres engagements contractuels demeurent.



# Enjeux soulevés par cette transition :

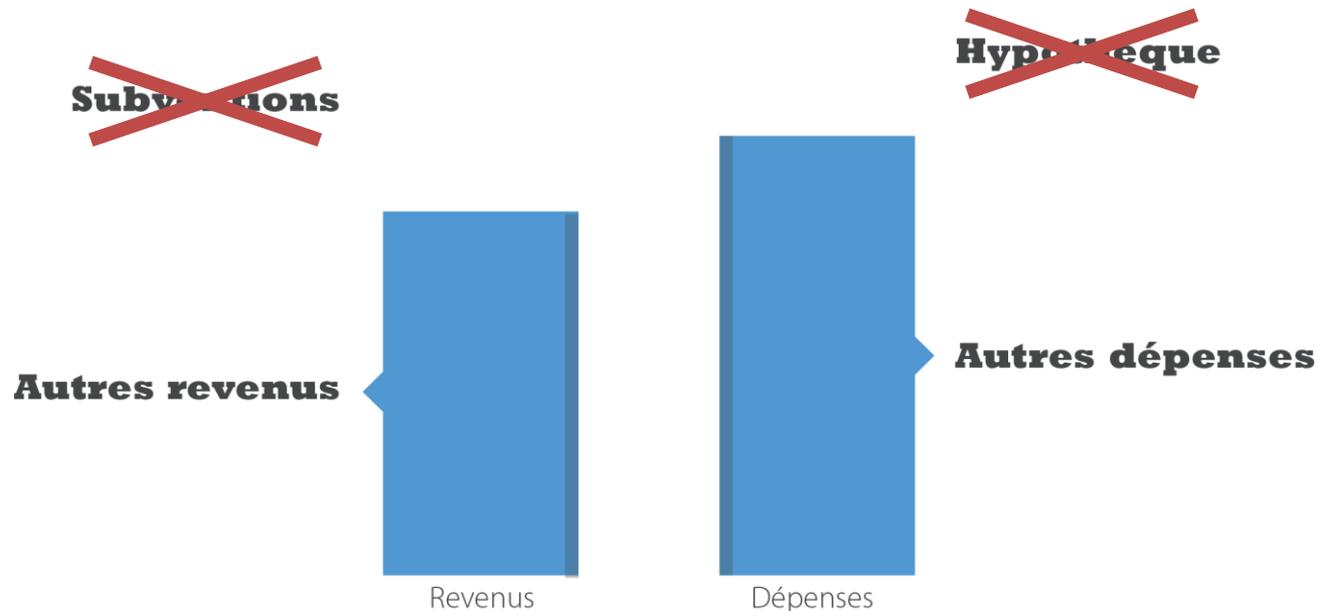
- **Viabilité financière** : capacité d'équilibrer son budget ou de dégager des surplus une fois la convention échue.



# Enjeux soulevés par cette transition :

- **Viabilité financière** : capacité d'équilibrer son budget ou de dégager des surplus une fois la convention échue.

Subventions > Hypothèque = **Projet à risque**



## Enjeux (suite) :

- **Viabilité immobilière** : capacité de réaliser les travaux de rénovations et de mises à niveau requis / capacité de financement ou de refinancement.
- **Autonomie** à acquérir :
  - poursuite de la mission de l'organisme ;
  - maintien de l'abordabilité du logement ;
  - vie associative et gouvernance démocratique ;
  - capacités de gestion ;
  - etc.



## Enjeux (suite) :

- Besoins de financement ou de refinancement.
- Bilan de santé immobilier.



# PROGRAMMES DISPONIBLES (QUÉBEC) :

## Programme spécial de supplément au loyer (PSS) :

- Subventions aux ménages à faible revenu bénéficiant déjà d'un supplément au loyer, qui y sont toujours admissibles et dont le versement de la subvention a pris ou prendra fin entre les mois de janvier 2013 et mars 2018.
- Le versement de l'aide accordée débute au moment où cessent les subventions.
- Le programme se terminera au plus tard le 31 mars 2018.
- Lors du départ du ménage admissible, l'unité locative cesse d'être désignée.
- Infos supplémentaires et formulaires disponibles dans l'**ESPACE PARTENAIRES** sur le site Web de la SHQ.



# PROGRAMMES DISPONIBLES (QUÉBEC) :

## Programme provisoire de soutien aux organismes d'habitation :

- Annoncé dans le budget 2015-2016.
- Compense partiellement la perte des subventions au titre de l'aide assujettie au contrôle du revenu (AACR).
- Programme temporaire sur deux ans (2015-2016 et 2016-2017) disposant d'un budget de 6 millions \$.
- Remplace 75 % des sommes que l'organisme a octroyée au titre de l'AACR pendant la dernière année complète où il a bénéficié d'une aide de la SCHL.
- Les organismes dont la convention s'est terminée avant le 31 mars 2015 ne sont pas admissibles.



# PROGRAMMES DISPONIBLES (QUÉBEC) :

## Programme provisoire de soutien aux organismes d'habitation (suite) :

- Organismes admissibles :
  - avoir reçu une aide de la SCHL en 2014 en conformité avec un accord d'exploitation ;
  - avoir octroyé de l'AACR à certains ménages au cours de l'année précédant la demande ;
  - dont la convention d'exploitation a pris fin (ou prendra fin) à compter du 31 mars 2015 et avant le 1<sup>er</sup> avril 2017.
- L'aide accordée par la SHQ doit être entièrement utilisée pour diminuer le montant des loyers.
- Elle prendra fin le 31 mars 2017.
- Le montant accordé sera réduit des sommes détenues dans le Fonds de subventions excédentaires.



# PROGRAMMES DISPONIBLES (QUÉBEC) :

## Programme Supplément au loyer – marché privé (SL1) :

- Annoncé dans le budget 2015-2016 :

Nombre cumulé de nouvelles unités accordées du programme  
Supplément au loyer et les investissements consacrés

	2015- 2016	2016- 2017	2017- 2018	2018- 2019	2019- 2020	Années suivantes	Total
Nombre d'unités	1 000	2 200	3 400	4 600	5 800	—	5 800
Investissements (en M\$)	4,0	9,0	14,0	20,0	25,0	51,0	123,0

- Les OSBL d'habitation y sont éligibles.
- Maximum 25 % des unités locatives.
- Loyer au bail ne doit pas dépasser 110 % du loyer médian du marché.
- Unités attribuées par les offices d'habitation.
- Durée maximale de 5 ans ; le programme se terminera le 31 mars 2025.



# PROGRAMMES DISPONIBLES (QUÉBEC) :

## Programme Allocation-logement :

---

- Administré par Revenu Québec, il vise à fournir une aide financière à des ménages à faible revenu qui consacrent une part trop importante de leur budget à se loger.
- L'allocation est déterminée en fonction du nombre de personnes dans le ménage, du type de ménage, des revenus de la personne et du loyer mensuel et peut atteindre 80 \$ par mois.

## Crédit d'impôt pour solidarité :

---

- Les locataires qui ne bénéficient plus d'un loyer indexé sur le revenu peuvent réclamer la composante relative au logement du crédit d'impôt pour solidarité.



## MESURES DISPONIBLES (OTTAWA) :

### Remboursement anticipé et sans pénalité de l'hypothèque détenue auprès de la SCHL :

- Mesure annoncée dans le budget 2015 du gouvernement Harper.
- Devait s'appliquer à compter de l'année 2016-2017.
- Modalités d'application encore inconnues.

### Non remboursement du Fonds de subventions excédentaires :

- Les sommes versées n'ont plus à être remboursées à la SCHL à l'expiration de la convention.
- En principe, elles devront être utilisées pour réduire le coût du logement pour les ménages à faible revenu.



## MESURES ANNONCÉES DANS LE BUDGET MORNEAU :

### Appuyer les projets de rénovation énergétique et d'économie de l'eau dans les logements sociaux existants :

- 573,9 millions de dollars sur deux ans, dont 500 millions \$ dès la première année (2016-2017).
- Réparations, réduction de la consommation et amélioration de l'efficacité énergétiques.

### Accorder des subventions au loyer pour les fournisseurs de logements sociaux administrés par le gouvernement fédéral :

- 30 millions de dollars sur deux ans à compter de 2016-2017 pour aider les fournisseurs à maintenir les loyers fondés sur le revenu après la fin de leur convention d'exploitation.
- Mesure temporaire.



## MESURES ANNONCÉES DANS LE BUDGET MORNEAU :

### Élargir l'accès au logement abordable :

- Doubler le financement de l'initiative *Investissement dans le logement abordable*.
- 200 millions \$ sur deux ans pour appuyer la construction, la réparation et l'adaptation de logements abordables pour les aînés.
- 208 millions \$ sur cinq ans dans un fonds pour l'innovation en matière de logement locatif abordable.
- Mise à la disposition de 500 millions \$ par année en prêts à faible coût pour les municipalités et les promoteurs pour la construction de nouveaux projets de logements locatifs.
- 90 millions \$ sur deux ans pour la construction et la rénovation de refuges et de maisons de transition pour les victimes de violence familiale.



## Outils et soutien :

- **SCHL :**
  - disponibilité des consultants ;
  - ressources en ligne ;
  - programme de financement initial (aide démarrage / ajout d'unités ou nouvelle construction).
- **SHQ :**
  - programmes temporaires de soutien ;
  - suppléments au loyer (en collaboration avec les offices d'habitation).



## Outils et soutien (suite) :

- **Le RQOH et les fédérations :**

- information / formation ;
- démarche d'accompagnement ;
- Centre de services des OSBL d'habitation.

- **Caisse d'économie solidaire Desjardins :**

- financement / refinancement ;
- programme *J'ai un plan*.

