RENCONTRE AVEC LES PARTENAIRES – 5 avril 2012

FIN DES CONVENTIONS D'EXPLOITATION

Société d'habitation Québec

PLAN DE LA PRÉSENTATION

- Les ententes fédérales-provinciales
- Les conventions d'exploitation
- Analyses
  - Programme HLM
  - Programme de supplément au loyer
  - Parc unilatéral fédéral
- Interventions récentes auprès de la SCHL
- Questions et réponses

LES ENTENTES FÉDÉRALE-PROVINCIALE

- Le gouvernement du Québec a signé quatre principales ententes avec le gouvernement fédéral
- Ces ententes établissent le cadre à l'intérieur duquel les programmes peuvent être planifiés, construits, livrés, administrés et à l'égard duquel les coûts sont partagés entre les parties (SHQ et SCHL)

LES ENTENTES FÉDÉRALE-PROVINCIALE

- Entente de 1971 :
  - 34 425 logements (HLM public)
  - durée de 50 ans
  - les subventions fédérales finiront à partir de 2021
  - la SCHL assume 50 % du déficit d'exploitation de ces logements

- Entente de 1977 :
  - 4 020 suppléments au loyer
  - durée initiale de 15 ans, prolongée à 35 ans
  - la fin des subventions fédérales commencera en 2013
  - la SCHL assume 50 % des subventions de ces logements

LES ENTENTES FÉDÉRALES-PROVINCIALES

- Entente de 1979 :
  - 16 162 logements (HLM public, Inuit)
  - 961 suppléments au loyer (art. 95)
  - durée de 35 ans
  - la fin des subventions fédérales commencera en 2014
  - la SCHL assume entre 50 % et 100 % du déficit d'exploitation
  - la SHQ finance à 100 % le PSL

- Entente de 1986 :
  - 21 427 logements (HLM public, Inuit et privé)
  - 8 697 suppléments au loyer
  - durée de 35 ans*
  - Les subventions fédérales finiront à partir de 2021
  - la SCHL assume entre 59 % et 75 % des subventions

LES ENTENTES FÉDÉRALES-PROVINCIALES

- La fin du financement fédéral est déterminée par la durée prévue par les ententes-cadres fédérales-provinciales
- La fin du financement fédéral n'implique pas nécessairement :
  - la fin des conventions d'exploitation
  - la fin des subventions du gouvernement du Québec
  - la fin des subventions des municipalités

CONVENTIONS D'EXPLOITATION

- Des documents (contrats) signés par les coopératives (COOP), les organismes à but non lucratif (OBNL), les offices d'habitation (OH) et, le cas échéant, les municipalités avec :
  - la Société d'habitation du Québec (SHQ) ou
  - la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)
- 2 798 conventions entre la SHQ et les organismes (DX)
- 1 391 conventions entre la SCHL et les organismes

CONVENTIONS D'EXPLOITATION

- Elles s'échelonnent sur une période allant de 25 à 50 ans et correspondent, théoriquement, à la durée de l'amortissement du prêt
- **La fin des conventions représente la fin des contrats signés entre la SHQ (ou la SCHL), les municipalités et les organismes gestionnaires des logements, donc la fin complète de toutes subventions et reddition de comptes**

ANALYSE

PARC HLM

Durée des ententes-cadres fédérales-provinciales, des prêts et des conventions d'exploitation pour le parc HLM

	Durée selon l'entente-cadre	Durée selon la SCHL(1)	Durée du prêt (2)	Durée de la convention
Entente-cadre 1971	50 ans	50 ans	50 ans	50 ans
Entente-cadre 1979	35 ans	35 ans	35 ans	50 ans
Entente-cadre 1986				
Sans but lucratif public	35 ans	35 ans	35 ans	50 ans
Sans but lucratif privé	35 ans	35 ans	35 ans/25 ans	35 ans/25 ans
LUA	35 ans	35 ans	35 ans	35 ans
LRA (Autochtones)	35 ans	25 ans	25 ans	25 ans
LRA (non-Autochtones)	35 ans	35 ans	25 ans	50 ans

ANALYSE

PARC HLM

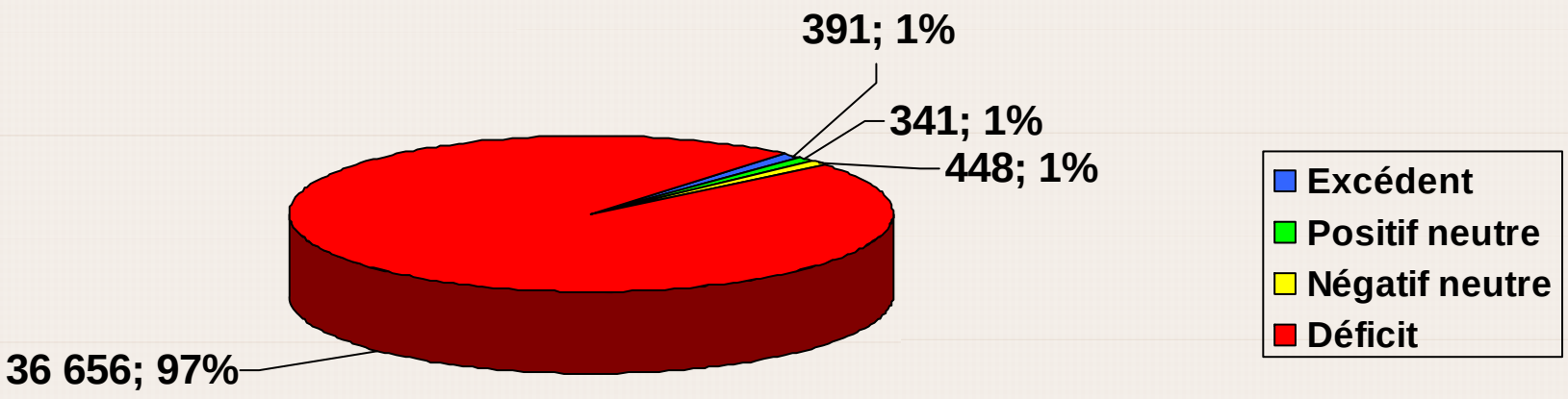
Impact financier de la fin du financement fédéral pour les HLM en M$, selon les données de la SCHL

	2012	2013	2014	2015	2016-2032
Nombre d'unités	48	197	441	2 210	70 028
Subvention Québec	156 677 $	482 449 $	1 673 140 $	6 857 975 $	306 852 263 $
Subvention municipale	0 $	0 $	111 379 $	544 319 $	27 040 192 $
Subvention fédérale	316 250 $	1 436 700 $	1 819 385 $	3 629 577 $	213 763 275 $
Déficit	472 927 $	1 919 149 $	3 492 524 $	10 487 552 $	520 565 538 $
Financement	191 597 $	907 725 $	994 095 $	5 635 701 $	202 161 253 $
Déficit net	**281 330 $**	**1 011 424 $**	**2 498 429 $**	**4 851 851 $**	**318 404 285 $**

ANALYSE

PARC HLM

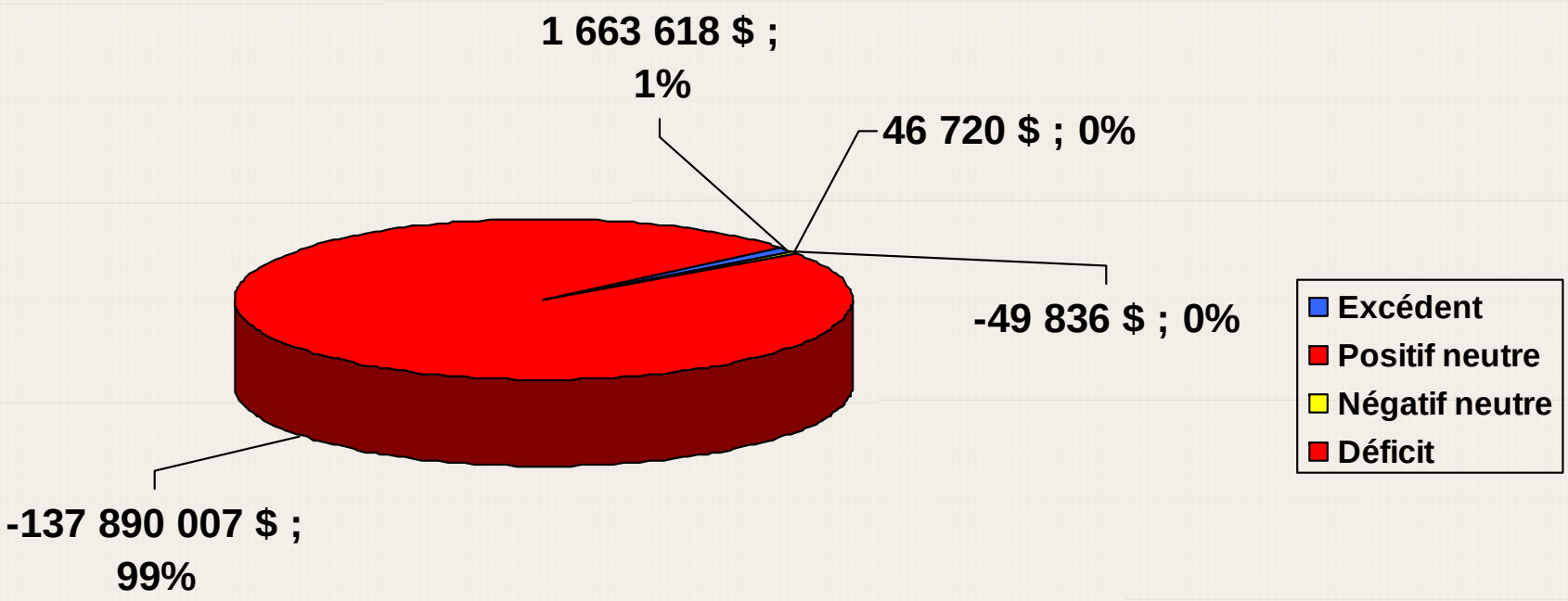
Situation financière des ensembles immobiliers (E.I.), en 2040, en incluant un RAM à 2 %, selon un échantillon de 1 104 E.I., exprimé en nombre de logements



ANALYSE

PARC HLM

Situation financière des ensembles immobiliers (E.I.), en 2040, en incluant un RAM à 2 %, selon un échantillon de 1 104 E.I., exprimé en dollars courants



ANALYSE

PARC HLM

Déficit d'exploitation, <u>extrapolé à l'ensemble du parc HLM</u>, en 2040, en dollars courants

Poste	Échantillon	Extrapolation
Revenu net	6 312 950 $	11 996 374 $
RAM	-142 542 455 $	-270 870 598 $
Total	-136 229 505 $	-258 874 224 $

Évaluation du coût du RAM capitalisable = 249 M$/an, en 2040, donc déficit total de 507 M$

ANALYSE
PARC HLM

Déficit d'exploitation, extrapolé à l'ensemble du parc HLM, en 2040, en dollars constants

Poste	Échantillon	Extrapolation
Revenu net	3 652 998 $	6 890 412 $
RAM	-81 872 759 $	-155 581 179 $
Total	-78 246 761 $	-148 690 767 $

Avec le RAM capitalisable = 300 M$/an

ANALYSE

PSL

➡ Impact financier de la fin du financement fédéral pour le PSL

	2013	2014	2015	2016	2017-2028
Nombre d'unités	524	738	177	254	9 041
Subvention Québec	592 504 $	1 291 621 $	237 700 $	651 089 $	10 292 530 $
Subvention municipale	11 515 $	28 132 $	154 $	4 295 $	2 060 886 $
Subvention fédérale	**604 020 $**	**1 098 744 $**	**155 596 $**	**74 212 $**	**17 649 080 $**
Total subvention	1 208 039 $	2 418 497 $	393 450 $	729 596 $	30 002 496 $
Subvention moy./log./mois	192 $	273 $	185 $	239 $	277 $

ANALYSE

PARC UNILATÉRAL FÉDÉRAL

- La SCHL a réalisé, via ses programmes, près de 40 000 logements au Québec :
  - les conventions entre la SCHL et les organismes (COOP et OBNL) ont déjà commencé à prendre fin
  - selon les dernières données provenant de la SCHL, il reste 32 216 logements communautaires sous convention
  - la SHQ a peu de renseignements sur les locataires et sur l'état de ce parc

ANALYSE

PARC UNILATÉRAL FÉDÉRAL

- **Fin du financement fédéral pour le parc unilatéral fédéral, en nombre de logements par année**

	2012	2013	2014	2015	2016-2035
Nombre de logements	56	64	975	5 366	25 755

- **Fin du financement fédéral pour le programme de l'article 95 de la LNH, en nombre de logements par année**

	2012	2013	2014	2015	2016-2035
Nombre de logements	0	4	307	5 104	17 172

ANALYSE

PARC UNILATÉRAL FÉDÉRAL

- Concernant l'AACR, les dernières données disponibles et fiables (selon les états financiers des organismes) remontent à 2003. En 2003, la somme d'AACR octroyée par la SCHL était de 6 046 069 $, et ce, à 450 organismes (13 435 $ par organisme). Ces organismes comportent un total de 9481 logements.
- Si, en 2003 :
  - 50 % des ménages auraient reçu de l'aide = 106 $/ménage/mois
  - 35 % des ménages auraient reçu de l'aide = 151 $/ménage/mois
  - 25 % des ménages auraient reçu de l'aide = 212 $/ménage/mois

ANALYSE

PARC UNILATÉRAL FÉDÉRAL

- Selon les **dernières prévisions**, l'AACR disponible en 2007 aurait été d'environ 3 625 800 $. Si, en 2007 :
  - 50 % des ménages auraient reçu de l'aide = 33 $/ménage/mois
  - 35 % des ménages auraient reçu de l'aide = 96 $/ménage/mois
  - 25 % des ménages auraient reçu de l'aide = 133 $/ménage/mois
- Selon la dernière Enqûete de la CQCH (2007), 29 % des ménages habitant une coopérative du programme de l'article 95 bénéficiaient de l'AACR (en 2002, ce taux était de 35 %). Selon cette même enquête, en 2007, la subvention moyenne (AACR) était de 129 $ par mois.
- Ainsi, on peut émettre l'hypothèse qu'il y a 3 000 ménages au Québec qui bénéficient de l'AACR et que cette subvention est d'environ 130 $ par mois.

ANALYSE

PARC UNILATÉRAL FÉDÉRAL

- Pour ce qui est de l'état de ce parc de logements, il n'y a que très peu de renseignements
- Étude de la CQCH (2006)
  - 25 COOP de l'art. 95, répartie en quatre catégories :
    - A = 7
    - B = 8
    - C = 6
    - D = 4
- « Toutes les coopératives, peu importe leur niveau de santé financière ou leur mode de réalisation (construction neuve ou rénovation), devront réaliser des travaux importants de remplacement d'ici la fin de leur convention. Le montant des travaux varie entre 14 153 $ et 21 247 $ par logement ».
- Base de données de la SCHL (2003) : réserve de remplacement était, en moyenne, de 1 772 $/logement

INTERVENTIONS AUPRÈS DE LA SCHL

De nature bilatérale

- 1996 : Début des négociations entre la SHQ et la SCHL sur le transfert du portefeuille fédéral en matière de logement social
- 1997-2005 : Discussions informelles sur le transfert
- 2005 : Soumission de la dernière offre de la SCHL
- 2005-2008 : Discussions informelles sur le transfert
- 2008 – aujourd'hui : Aucune discussion

INTERVENTIONS AUPRÈS DE LA SCHL

De nature bilatérale (suite)

- 8 juin 2009, lettre de Mme Nathalie Normandeau à Mme Diane Finley
- Août 2010, présentation de M. John MacKay au C. A. de la SCHL (le financement fédéral à long terme est évoqué)
- Septembre 2010, rencontre bilatérale entre M. MacKay et Mme Karen Kinsley, présidente de la SCHL (le financement fédéral à long terme est évoqué)
- 25 février 2011, lettre de la SHQ à la SCHL concernant la durée de l'entente-cadre de 1986
- Différents échanges opérationnels en 2011-2012 avec le Centre d'affaires de la SCHL du Québec

INTERVENTIONS AUPRÈS DE LA SCHL

De nature multilatérale

- Novembre 2001, accord des ministres F/P/T de l'habitation sur un Cadre de référence sur le logement abordable
  - *Cette initiative à court terme ne diminue aucunement l'engagement des gouvernements fédéral, provinciaux et territoriaux à continuer d'étudier l'opportunité d'améliorer à long terme et de manière durable l'environnement fiscal et économique relatif au logement abordable.*
- Septembre 2005, accord des ministres F/P/T de l'habitation sur les *Principes de White Point*
  - *Les provinces et les territoires doivent bénéficier d'un financement fédéral adéquat, prévisible et soutenu dans leurs initiatives du logement afin de favoriser des résultats positifs à long terme, notamment pour les ménages dans le besoin.*

INTERVENTIONS AUPRÈS DE LA SCHL

De nature multilatérale (suite)

- Octobre 2010, début des négociations entre les PTs et la SCHL sur le Cadre de référence pour le logement abordable 2011-2014

- La question du financement fédéral à long terme est abordée lors des ces négociations. Toutefois, la SCHL affirme ne pas avoir de mandat pour négocier cette question.

- Depuis février 2011, participation du Québec au Groupe de travail fédéral-provincial-territorial sur l'état du parc de logements sociaux

QUESTIONS ET RÉPONSES

Fin des ententes cadres

Question : Est-ce que le gouvernement fédéral va continuer de subventionner les logements sociaux?

Réponse : Il est impossible, pour l'instant, de confirmer si le gouvernement fédéral va continuer à subventionner le déficit d'exploitation. Toutefois, la SHQ poursuit des représentations en ce sens. Elle participe au Groupe de travail provincial-territorial sur un financement fédéral viable à long terme.

QUESTIONS ET RÉPONSES

Programme HLM et PSL de supplément au loyer

Question : Advenant que la SCHL décide de ne pas prolonger ses subventions lors de l'expiration des ententes cadres, que compte faire la SHQ?

Réponse : La SHQ prendra toutes les mesures nécessaires pour s'assurer que les locataires ne soient pas affectés à court et moyen terme. Elle compte donc prolonger ses conventions et les subventions.

QUESTIONS ET RÉPONSES

Parc unilatéral fédéral

Question : Que compte faire la SHQ pour le parc unilatéral fédéral?

Réponse : Afin de connaître la situation actuelle et prendre une décision éclairée, la SHQ collaborera à la réalisation de deux études :

- Un portrait des ménages habitant notamment ce parc en partenariat avec la CQCH et le RQOH
- Un portrait de la situation financière des OSBL d'habitation (réalisé par le RQOH)

Par la suite, la SHQ sera plus en mesure de déterminer les enjeux reliés à ce parc

BÂTISSONS
ENSEMBLE
DU MIEUX-VIVRE
www.habitation.gouv.qc.ca

Merci de votre attention.

Société d'habitation Québec