



Description des principaux programmes d'aide financière au développement des coopératives d'habitation (1973-2021)

2021

Table des matières

Programme de l'article 61 (anciennement article 34.18).....	3
Programme de l'article 95 (anciennement article 56.1).....	4
Programme fédéral des coopératives d'habitation (PFCH)	6
Programme Intégré Québécois (incluant Logipop).....	8
Programme de logement sans but lucratif privé (PSBL-P).....	9
Programme d'achat-rénovation pour les coopératives et les OSBL (PARCO)	11
Programme AccèsLogis Québec.....	12
Programme de Logement abordable Québec – volet social et communautaire.....	14

Programme de l'article 61 (anciennement article 34.18)

Durée : 1973 à 1978

Financement : SCHL

Les caractéristiques du programme sont :

- Un prêt hypothécaire de la SCHL pour une période pouvant aller jusqu'à 50 ans à taux fixe de 8 %, représentant 90 % des coûts de réalisation;
- Une contribution fédérale de 10 % des coûts d'immobilisation;
- Une subvention du PAREL (Programme d'aide à la remise en état des logements) normalement accordée pour les projets achat/rénovation;
- Une vérification du revenu des nouveaux occupants basée sur la limite du revenu maximal transmis annuellement par la SCHL;
- Le programme de Supplément au loyer (entente fédérale-provinciale) accessible à 25 % des unités.

La convention d'exploitation signée avec la SCHL décrit l'ensemble des conditions de l'entente. Notons ici les points majeurs à retenir.

La coopérative doit obtenir l'approbation de la SCHL :

- Avant de conclure tout contrat de gestion avec un organisme externe;
- Avant de prêter l'argent de la coopérative ou utiliser la propriété de la coopérative pour obtenir tout type de prêt;
- Avant de vendre tout terrain ou bâtiment appartenant à la coopérative.

De plus, la coopérative doit :

- Maintenir sa propriété en bon état et faire toutes les réparations nécessaires;
- Maintenir un fonds de réserve de remplacement distinct;
- Effectuer une vérification des revenus pour les nouveaux arrivants;
- Tenir ses livres et ses dossiers de façon complète et à jour et les conserver pendant sept ans;
- Permettre à la SCHL d'examiner ses livres et ses dossiers quand celle-ci le souhaite;
- Faire parvenir ses états financiers vérifiés à la SCHL dans les trois mois suivant la fin de l'année financière;
- Effectuer ses versements hypothécaires à temps;
- Permettre à la SCHL d'inspecter sa propriété quand celle-ci le souhaite;
- Ne faire aucune discrimination contre toute personne en fonction de sa race, son origine nationale, sa couleur, sa religion, son sexe ou sa situation maritale.

Programme de l'article 95 (anciennement article 56.1)

Durée : 1979-1985

Financement : SCHL

Ce programme a été en vigueur de 1979 à 1985.

Les caractéristiques du programme sont :

- Un prêt hypothécaire direct de la SCHL pour une période de 35 ans couvrant 100 % des coûts d'immobilisation (à compter de 1993, la SCHL a progressivement racheté les prêts détenus initialement par des institutions financières);
- Une aide financière annuelle maximale de la SCHL pour toute la durée du prêt équivalente à la différence entre le versement hypothécaire complet (capital et intérêts) du prêt au taux du marché et le versement (versement hypothécaire effectif) requis pour un taux d'intérêt de 2 %;
- L'aide financière annuelle de la SCHL est partagée de la façon suivante :
 - L'aide prédéterminée (ou contribution au rabatement d'intérêts) appliquée à tous les loyers comble le manque à gagner entre le paiement du principal et intérêt réduit (partie payée par les loyers) tel qu'établi et le paiement du principal et intérêt réel;
 - L'aide assujettie à un contrôle du revenu (ou aide de deuxième recours) (AACR) à l'intention des ménages à faible revenu;
 - La répartition entre l'aide prédéterminée et l'AACR change à partir de la quatrième année selon une formule préétablie.

La convention d'exploitation signée avec la SCHL décrit l'ensemble des conditions de l'entente. Notons ici les points majeurs à retenir.

La coopérative doit obtenir l'approbation de la SCHL avant de :

- Modifier le statut d'organisme à but non lucratif;
- Vendre toute propriété;
- Prêter des fonds de la coopérative;
- Utiliser ses terrains ou ses bâtiments pour obtenir tout type de prêt.

De plus, la coopérative doit :

- S'assurer que plus de la moitié de ses résidants et résidentes sont membres;
- Garder la propriété en bon état;
- Informer la SCHL avant de faire appel à une firme de services d'aide à la gestion;
- Subventionner au moins 15 % (25 % après 1984) des unités selon la formule de l'aide assujettie à un contrôle du revenu;
- Utiliser la définition de revenu de la SCHL (Annexe B de la convention) et effectuer une vérification annuelle du revenu des membres subventionnés (AACR);
- Maintenir un fonds de réserve de subvention distinct constitué des sommes AACR non affectées jusqu'à concurrence de 500 \$ par logement;
- Aviser la SCHL de toute autre contribution reçue pour aider à loger les résidents à faible revenu;

- Tenir ses livres et dossiers complets et à jour;
- Permettre à la SCHL d'inspecter les livres à tout moment raisonnable;
- Effectuer ses paiements hypothécaires à temps;
- Maintenir un fonds de réserve de remplacement distinct (le montant minimal étant celui établi dans la convention) et s'en servir selon les règles de la SCHL;
- Remettre à la SCHL la liste des administrateurs, les états financiers vérifiés et le rapport annuel des données de la coopérative dans un délai de quatre mois après la fin de l'année financière;
- Tenir des états financiers distincts pour les espaces commerciaux et les remettre annuellement à la SCHL;
- Ne faire aucune discrimination contre toute personne en raison de sa race, de son origine nationale ou ethnique, de la couleur de sa peau, de sa religion, de son âge, de son sexe, de sa situation maritale, d'une conviction annulée, ou parce qu'elle a des enfants;
- Traiter ses locataires et ses membres de façon similaire en ce qui a trait au loyer et services donnés, le rabais de membre étant toutefois une pratique acceptée et reconnue.

Programme fédéral des coopératives d'habitation (PFCH)

Durée : 1986-1993

Financement : SCHL

Les caractéristiques du programme sont :

- Des projets destinés exclusivement aux coopératives d'habitation;
- Un prêt hypothécaire indexé de 35 ans couvrant 100 % des coûts d'immobilisation contracté auprès des prêteurs approuvés;
- Une assistance financière annuelle de la SCHL indexée destinée à combler le manque à gagner occasionné par l'écart entre les coûts d'exploitation et les revenus de loyer tel qu'établis à la première année;
- À la première année, tous les loyers sont établis au niveau du marché;
- À la seizième année d'exploitation, l'assistance financière est réduite en fonction d'une formule prédéterminée si les loyers seront inférieurs à 85 % du marché;
- L'indexation annuelle de certaines composantes du programme selon une formule basée sur le taux d'inflation (voir explication plus bas);
- Un fonds de stabilisation financé à même les primes payées par les coopératives afin de fournir de l'assistance le cas échéant.

La convention d'exploitation signée avec la SCHL décrit l'ensemble des conditions de l'entente. Notons ici les points majeurs à retenir.

La coopérative doit obtenir l'approbation de la SCHL avant de :

- Modifier son statut d'organisme à but non lucratif;
- Utiliser ses terrains ou ses bâtiments pour obtenir tout type de prêt;
- Signer un contrat pour des services de gestion immobilière;
- Vendre toute propriété.

De plus, la coopérative doit :

- S'assurer que des membres occupent la majorité des unités;
- Garder la propriété en bon état;
- Subventionner au moins 30 % (depuis 1998, on peut subventionner 50 %) des unités par le biais du programme Supplément au loyer;
- Maintenir un fonds de sécurité d'occupation destiné aux ménages éprouvant des difficultés temporaires dans un compte distinct incluant les intérêts gagnés;
- Maintenir un fonds de réserve de remplacement distinct (la contribution minimale annuelle établie dans la convention est fixée à 0.65 % des coûts de construction initiaux) incluant les intérêts gagnés et s'en servir selon les règles de la SCHL;
- Permettre à la SCHL d'inspecter les livres à tout moment raisonnable;
- Remettre à la SCHL les états financiers vérifiés, la liste des administrateurs et des dirigeants et la déclaration attestant de la proportion des loyers occupés par les membres dans un délai de quatre mois après la fin de l'année financière;

- Ne faire aucune discrimination contre toute personne en raison de sa race, de son origine nationale ou ethnique, de la couleur de sa peau, de sa religion, de son âge, de son sexe, de sa situation maritale, d'une conviction annulée, ou parce qu'elle a des enfants.

Indexation et facteurs d'ajustement

Un prêt hypothécaire indexé est un prêt dont le versement est indexé en fonction de l'indice des prix à la consommation, ce qui assure au prêteur un taux d'intérêt réel. D'un autre côté, afin de protéger les coopératives contre certains effets de l'inflation, un mécanisme d'indexation partielle a été adopté dans le cadre du programme équivalent à l'indice des prix à la consommation moins 2 %. Un facteur d'ajustement est établi à partir d'une formule prédéterminée. À la date d'ajustement des intérêts (DAI) qui correspond habituellement à la fin de l'année financière, les coopératives, le prêteur et la SCHL utilisent ce facteur d'ajustement pour indexer les éléments suivants :

- Le versement hypothécaire;
- L'aide financière annuelle;
- La contribution à la réserve de remplacement;
- La contribution au Fonds de sécurité d'occupation;
- La contribution liée au paiement de la contribution au secteur.

Les facteurs d'ajustements sont publiés sur le site Internet de la FHCC.

La seizième année

Les coopératives du PFCH verront l'aide financière annuelle de la SCHL diminuer à partir de la seizième année si les loyers sont en-deçà de 85 % du niveau du marché. La réduction de l'aide financière ne pourra être de plus de 5 % du taux de loyer de l'année précédente. Les coopératives doivent fournir des rapports spécifiques à la SCHL au cours de leur quinzième année d'exploitation en vue de faire les calculs et d'établir les ajustements le cas échéant.

La contribution au secteur

La très grande majorité des coopératives du PFCH ont fait une contribution au secteur représentant 1 % des coûts de réalisation. Le montant de la contribution a été intégré au prêt hypothécaire mais est exclu du calcul déterminant le montant d'aide financière annuelle fournie par la SCHL. En d'autres mots, les membres doivent assumer le paiement de cette portion de l'hypothèque à même leur loyer.

Programme Intégré Québécois (incluant Logipop)

Durée : 1984-1986

Financement : SHQ

Les caractéristiques du programme sont :

- Une subvention de capital de 2 000 \$ à 3 000 \$ par logement (Logipop);
- Une subvention à la rénovation d'un maximum de 13 950 \$ par logement (Loginove);
- Une subvention de capital additionnelle de 3 000 \$ par logement pour les projets de construction ou recyclage (Corvée-Habitation);
- Un prêt hypothécaire équivalant aux coûts de réalisation moins les subventions (garantie de prêt pour la programmation de 1986 uniquement);
- Un taux hypothécaire garanti à 9.5 % pendant 3 ans pour les projets de construction ou recyclage (Corvée-Habitation);
- Le programme de Supplément au loyer disponible à un maximum de 40 % des ménages. Peut être disponible à 100 % des ménages si le projet a des difficultés financières importantes.

Les conventions d'exploitation signées entre les coopératives et la Société d'habitation du Québec (SHQ) énumèrent les conditions que les coopératives doivent respecter. Les conventions ont été signées pour une période de 6 ans. Depuis 1992, toutes les coopératives PIQ sont autonomes et ne sont plus liées à une convention d'exploitation sauf celles bénéficiant d'un prêt garanti par la SHQ (programmation 1986) et celles bénéficiant toujours du programme Supplément au loyer. Elles n'ont plus à faire rapport à la SHQ.

Elles ont toutefois encore accès au programme de Supplément au loyer.

Programme de logement sans but lucratif privé (PSBL-P)

Durée : 1986-1993

Financement : SCHL-SHQ

Le programme a été en vigueur de 1986 à 1994. Le PSBL-P est issu de l'Entente-cadre Canada-Québec sur l'habitation sociale signée en 1986 et est défini comme un programme de logement social (HLM).

Les caractéristiques du programme sont :

- Un prêt hypothécaire assuré à 100 % par la SCHL, sans droits de souscription, couvrant la totalité des coûts de réalisation;
- 100 % des logements subventionnés au déficit d'exploitation;
- Les taux de loyer sont établis à 25 % du revenu annuel brut ; aucun loyer plafond;
- Une aide financière annuelle comble le déficit d'exploitation;
- La signature d'une convention d'exploitation avec la SHQ d'une durée de 35 ans en zone urbaine et de 25 ans en zone rurale (municipalités de moins de 5000 habitants).

La convention d'exploitation signée avec la SHQ décrit l'ensemble des conditions de l'entente. Notons ici les points majeurs à retenir. La coopérative doit obtenir l'approbation de la SHQ avant de :

- Modifier son acte constitutif;
- Confier la gestion à un tiers;
- Vendre ou hypothéquer la propriété.

De plus la coopérative doit :

- Soumettre son budget d'exploitation trois mois avant le début de son année financière pour approbation;
- Sélectionner ses membres en respectant les modalités du Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique et du Règlement sur les conditions de locations des logements à loyer modique;
- Effectuer une vérification annuelle des revenus;
- Assumer une saine gestion du projet conformément au plan de gestion et au plan de formation approuvés par la SHQ;
- Maintenir la propriété en bon état et permettre l'inspection par la SHQ à tout moment raisonnable;
- Maintenir un fonds de réserve de remplacement au montant défini par la convention;
- Permettre à la SHQ de vérifier ses livres, registres et comptes à tout moment raisonnable;
- Soumettre ses états financiers vérifiés trois mois après la fin de son année financière pour approbation;
- Ne faire aucune discrimination contre toute personne en raison de sa race, de son origine nationale ou ethnique, de la couleur de sa peau, de sa religion, de son âge, de son sexe, de sa situation maritale, d'une conviction annulée, ou parce qu'elle a des enfants.

En cas de difficultés liées à la mauvaise gestion, la SHQ a le droit d'exiger l'embauche de gestionnaires professionnels.

Programme d'achat-rénovation pour les coopératives et les OSBL (PARCO)

Durée : 1995-1996

Financement : SHQ

Les caractéristiques du programme sont :

- Un prêt hypothécaire conventionnel à taux variable convenu de 25 ans garanti par la SHQ et offert par les prêteurs agréés SHQ;
- Une subvention de capital de base équivalente à 45 % des coûts de réalisation admissibles;
- Une contribution du milieu équivalente au tiers de la participation de la SHQ;
- Le versement d'une contribution au secteur équivalente à 1 % des coûts de réalisation admissibles;
- Le Programme Supplément au loyer disponible pour 40 % des logements. Peut être disponible à 100 % des logements si le projet a des difficultés financières majeures;
- L'utilisation de la notion de loyer médian (75 % à 90 %);
- Aucune aide financière à l'exploitation, sauf pour le programme Supplément au loyer.

La convention d'exploitation signée avec la SHQ décrit l'ensemble des conditions de l'entente. Notons ici les points majeurs à retenir.

La coopérative doit obtenir l'approbation de la SHQ avant de :

- Modifier son acte constitutif;
- Modifier le nombre et le type d'unités, le caractère d'hébergement temporaire ou permanent tel que défini, les services de soutien autorisés et la vocation des espaces non résidentiels;
- Confier la gestion à un tiers, sauf pour la tenue de livres;
- Vendre ou hypothéquer la propriété.

De plus la coopérative doit :

- Adhérer obligatoirement à une fédération de coopératives d'habitation, là où il en existe une, pendant une période de 5 ans;
- Maintenir la propriété en bon état et permettre l'inspection par la SHQ à tout moment raisonnable;
- Élaborer et appliquer un plan de formation et un plan de gestion et le réviser annuellement;
- Constituer et maintenir une réserve de remplacement et une réserve de gestion;
- Présenter à la SHQ son budget d'exploitation annuellement;
- Effectuer une contribution mensuelle de 10\$ par logement au Fonds québécois d'habitation communautaire pour le fonds d'habitation sociale;
- Compléter un bilan de santé à la troisième année à la charge de la coopérative.

En cas de difficultés liées à la mauvaise gestion, la SHQ a le droit d'exiger l'embauche de gestionnaires professionnels.

Programme AccèsLogis Québec

Durée : 1997-...

Financement : SHQ

Le programme est en vigueur depuis 1997. Il comprend trois volets affectés aux clientèles suivantes :

Volet 1

Il vise les projets de logements permanents pour les ménages à revenu faible ou modeste (familles, personnes seules, personnes âgées autonomes, personnes handicapées autonomes).

Volet 2

Il vise les projets de logements permanents avec services (exemples : repas, maintien à domicile, entretien ménager) pour des personnes âgées en légère perte d'autonomie.

Volet 3

Il vise les projets de logements temporaires ou permanents avec services pour des personnes ayant des besoins particuliers en habitation comme (ex. : logements temporaires ou de transition pour les personnes qui effectuent une démarche de réintégration sociale et d'autonomie en logement, des lieux d'hébergement d'urgence (chambres), tels des refuges pour les itinérants, les femmes victimes de violence ou les personnes en difficulté, des logements temporaires pour des femmes ou des jeunes victimes de violence familiale.

Les caractéristiques du programme sont :

- Un prêt hypothécaire conventionnel à taux variable convenu de 25 ans (35 ans pour les projets réalisés depuis 2011) garanti par la SHQ et offert par les prêteurs agréés par la SHQ;
- Pour les projets antérieurs à 2011, un refinancement du prêt à la dixième année pour une période maximale de 25 ans pour permettre le versement de la contribution prédéterminée au Fonds québécois d'habitation communautaire en autant que le projet soit viable tel que validé par la SHQ. Pour les projets réalisés depuis 2011, la contribution au FQHC se fait à la DAI¹;
- Une subvention de capital de base équivalente à 50 % des coûts de réalisation admissibles reconnus par la SHQ pour les projets des volets 1 et 2 et 66 % pour les projets des volets 3;
- Une contribution du milieu équivalente à au moins 15 % des coûts de réalisation et pouvant être exceptionnellement réduite à 5 % pour le volet 1;
- Le programme Supplément au loyer disponible pour 50 % à 80 % de logements, selon le type de projet;
- Le versement d'une contribution au secteur équivalente à 1 % des coûts de réalisation admissibles;
- L'utilisation de la notion de loyer médian reconnu (75 % à 95 %) en regard du marché locatif;
- Aucune aide financière à l'exploitation, sauf pour les unités bénéficiant du programme Supplément au loyer.

¹ La contribution au FQHC a été abolie en 2019.

La convention d'exploitation signée avec la SHQ décrit l'ensemble des conditions de l'entente. Notons ici les points majeurs à retenir.

La coopérative doit obtenir l'approbation de la SHQ avant de :

- Modifier son acte constitutif;
- Modifier le nombre et le type d'unités, le caractère d'hébergement temporaire ou permanent tel que défini, les services de soutien autorisés et la vocation des espaces non résidentiels;
- Modifier toute clause de l'acte du prêt hypothécaire;
- Confier la gestion à un tiers sauf pour la tenue de livres;
- Vendre ou hypothéquer la propriété.

De plus la coopérative doit :

- Adhérer obligatoirement à une fédération de coopératives d'habitation, là où il en existe une, pour une période de cinq ans dans le cas des conventions conclues avant 2020 et pour toute la durée de la convention dans le cas des conventions conclues à partir de 2020.;
- Maintenir la propriété en bon état et permettre l'inspection par la SHQ à tout moment raisonnable;
- Élaborer et appliquer un plan de formation et un plan de gestion et le réviser annuellement;
- Constituer et maintenir une réserve de remplacement et une réserve de gestion;
- Présenter à la SHQ son budget d'exploitation annuellement;
- Présenter à la SHQ les états financiers vérifiés pour approbation si 50 % et plus des unités de logement reçoivent du supplément au loyer.

En cas de difficultés liées à la mauvaise gestion, la SHQ a le droit d'exiger l'embauche de gestionnaires professionnels.

Programme de Logement abordable Québec – volet social et communautaire

Durée : 2002-2013

Financement : SCHL-SHQ

Le Programme de logement abordable Québec (volet social et communautaire) est entré en vigueur en 2002. C'est un programme à frais partagés fédéral-provincial et destiné à une clientèle ciblée. Une contribution minimale du milieu est aussi exigée.

Les caractéristiques du programme sont :

- Un prêt hypothécaire conventionnel à taux préférentiel, variable à tous les termes de 5 ans, amorti sur 25 ans, garanti par la SHQ et offert par les prêteurs agréés SHQ;
- Un refinancement du prêt à la dixième année pour une période maximale de 25 ans pour permettre le versement de la contribution prédéterminée au Fonds québécois d'habitation communautaire en autant que le projet soit viable, tel que validé par la SHQ ;
- Une subvention de capital de base équivalente à 60 % des coûts de réalisation admissibles ;
- Une contribution du milieu équivalente au moins à 15 % du coût de réalisation ;
- L'utilisation de la notion de loyer médian reconnu par la SHQ (70 % à 95 %), en regard du marché locatif ;
- Aucune aide additionnelle aux ménages à faible revenu ;
- Aucune aide financière à l'exploitation;
- Convention d'une durée de 35 ans.

Autres conditions du programme :

- Au moins 75 % des locataires doivent provenir de la liste de requérants des offices municipaux;
- Contribution en capital au Fonds québécois d'habitation communautaire à des fins de développement de nouveaux logements; cette contribution est obtenue par le refinancement de l'ensemble à la 10e année, si la viabilité le permet; prolongation de la garantie hypothécaire pour une période maximale de 25 ans;
- Contribution au secteur correspondant à 1 % des coûts admissibles, lors de la réalisation du projet;
- Création d'une réserve de gestion hypothécaire et selon le cas d'une réserve de subvention à l'exploitation;
- Adhérer à une fédération de coopératives, s'il en existe une pendant au moins 5 ans;
- Approbation du budget d'exploitation par la SHQ;
- Dépôt à la SHQ des états financiers vérifiés et d'un rapport de gestion;
- La SHQ approuve les augmentations de loyer pendant les 15 premières années;
- La convention précise que la SHQ peut exiger que la coopérative ait recours à des ressources externes en cas de défaillance administrative;
- Accord préalable écrit de la SHQ requis pour confier la gestion partielle ou complète à l'externe.

