

Gouvernement du Québec

## Décret 1125-2019, 13 novembre 2019

CONCERNANT la mise en œuvre du Programme de garantie de prêt pour les sinistrés de Sainte-Marthe-sur-le-Lac

ATTENDU QUE la Ville de Saint-Marthe-sur-le-Lac a connu une importante inondation au printemps 2019 forçant l'évacuation d'urgence de plusieurs de ses résidents;

ATTENDU QU'il y a lieu de soutenir les résidents de cette ville en facilitant leur accès à un prêt hypothécaire par l'octroi d'une garantie de prêt;

ATTENDU QU'en vertu du paragraphe 2<sup>o</sup> du premier alinéa de l'article 3 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (chapitre S-8) la Société a pour objet de stimuler le développement et la concertation des initiatives publiques et privées en matière d'habitation;

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'en vertu du premier alinéa de l'article 3.1 de cette loi les programmes que la Société met en œuvre peuvent notamment permettre à la Société d'accorder une garantie de prêts;

ATTENDU QUE le conseil d'administration de la Société a, le 31 octobre 2019, par sa résolution numéro 2019-061, approuvé la mise en œuvre du Programme de garantie de prêt pour les sinistrés de Sainte-Marthe-sur-le-Lac;

ATTENDU QU'il y a lieu d'autoriser la Société à mettre en œuvre le Programme de garantie de prêt pour les sinistrés de Sainte-Marthe-sur-le-Lac, 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 de garantie de prêt pour les sinistrés de Sainte-Marthe-sur-le-Lac, dont le texte est annexé au présent décret.

*Le greffier du Conseil exécutif,*  
YVES OUELLET

## PROGRAMME DE GARANTIE DE PRÊT POUR LES SINISTRÉS DE SAINTE-MARTHE-SUR-LE-LAC

Société d'habitation du Québec

### Table des matières

1. Définitions
2. Contexte
3. Objectif du Programme
4. Territoire d'application
5. Admissibilité
  - 5.1. Personnes admissibles
  - 5.2. Propriétés admissibles
6. Processus de dépôt
  - 6.1. Démarche pour déposer une demande d'aide financière
  - 6.2. Admissibilité
7. ANALYSE DE LA DEMANDE D'AIDE FINANCIÈRE
8. Aide financière
  - 8.1. Aide financière accordée
  - 8.2. Renouvellement, modification et transfert
  - 8.3. Dépenses admissibles
  - 8.4. Dépenses non admissibles
  - 8.5. Modalités d'exercice de la garantie de prêt
9. Administration du Programme
10. Suivi et évaluation du programme
11. Durée du programme
1. DÉFINITIONS

— **Entente** : Accord de garantie conclu entre la Société et l'institution financière qualifiée dans lequel figurent les conditions et les modalités d'application liées à la garantie de prêt offerte par la Société d'habitation du Québec et à l'administration du Programme.

— **Convention de prêt** : Accord conclu entre l'institution financière qualifiée et le demandeur dans lequel figurent les conditions du prêt.

— **Frais associés à la garantie** : Montant payable par le demandeur à son institution financière qualifiée afin de bénéficier de la garantie de prêt offerte par la Société d'habitation du Québec.

— **Garantie de prêt** : Mécanisme qui permet à l'institution financière qualifiée d'obtenir un remboursement partiel ou complet du montant du prêt additionnel si le demandeur manquait à ses obligations en vertu de sa convention de prêt.

— **Institution financière qualifiée** : Institution financière canadienne ayant signé une entente avec la Société d'habitation du Québec.

— **Prêt additionnel** : prêt représentant la portion se situant entre 80 % et 95 % de la valeur de la propriété.

— **Propriété** : comprend le bâtiment et le terrain d'un immeuble.

— **Ratio prêt-valeur** : exprime le ratio d'un prêt sur la valeur de la propriété.

— **Sinistré** : personne reconnue sinistrée par le ministère de la Sécurité publique.

— **Valeur de la propriété** : valeur marchande déterminée par l'institution financière qualifiée.

## 2. CONTEXTE

Depuis 1980, les résidents au sud de Sainte-Marthe-sur-le-Lac, dans les Laurentides, étaient protégés des crues des eaux par une digue longeant le Lac des Deux-Montagnes. Cependant, le 27 avril 2019, à la suite de précipitations printanières importantes, cette digue a cédé. Quelque 1 450 propriétés ont été inondées en moins d'une heure. Les sinistrés n'ont donc pas eu le temps de se préparer et de protéger leurs biens, contrairement à la vaste majorité des autres victimes d'inondations dans le reste du Québec. Malgré les aides financières offertes par le Programme général d'indemnisation et d'aide financière lors de sinistres réels ou imminents du ministère de la Sécurité publique (MSP), certains sinistrés n'ont pas la capacité financière pour compléter les travaux de rénovation nécessaires ou remplacer les biens non couverts par le programme. Par ailleurs, certains sinistrés peuvent rencontrer des difficultés à obtenir du financement hypothécaire additionnel en raison de la diminution de la valeur de leur propriété. Dans ce contexte et compte tenu de l'ampleur des dépenses liées au sinistre, certains propriétaires ne disposent pas des liquidités suffisantes.

Par son Programme de garantie de prêt pour les sinistrés de Sainte-Marthe-sur-le-Lac (Programme), la Société d'habitation du Québec (Société) accorde une garantie de prêt afin de faciliter l'accès aux sinistrés à un prêt.

Ce programme s'inscrit dans la mission de la Société de répondre aux besoins en habitation de l'ensemble des citoyens du Québec par une approche intégrée et durable. Il reflète également les orientations du Plan stratégique 2017-2021 de la Société, notamment celles visant à améliorer la qualité de vie des citoyens et à assurer son leadership en habitation.

## 3. OBJECTIF DU PROGRAMME

Le Programme vise à soutenir les personnes admissibles en offrant une garantie de prêt leur permettant d'emprunter auprès d'une institution financière qualifiée jusqu'à 95 % de la valeur de leur propriété.

## 4. TERRITOIRE D'APPLICATION

Le Programme s'applique uniquement à la partie se trouvant dans la zone d'intervention spéciale établie par le décret numéro 817-2019 du 12 juillet 2019 du territoire de la ville de Sainte-Marthe-sur-le-Lac.

## 5. ADMISSIBILITÉ

### 5.1 Personnes admissibles

Pour être admissible, la personne doit :

— être une personne physique;

— avoir été reconnue sinistrée par le MSP;

— être propriétaire d'une propriété admissible au moment des inondations du 27 avril 2019 et être toujours propriétaire de cette propriété au moment de la demande;

— avoir un besoin financier allant au-delà du ratio prêt-valeur de la propriété de 80 %;

— satisfaire aux exigences du prêteur.

### 5.2 Propriétés admissibles

Pour être admissible, la propriété doit :

— servir en tout ou en partie de résidence principale au propriétaire ou à l'un des propriétaires;

— être située dans le territoire d'application;

— être grevée d'une hypothèque en faveur d'une institution financière qualifiée au moment de la demande.

On entend par résidence principale, le lieu où une personne demeure de façon habituelle.

## 6. PROCESSUS DE DÉPÔT

### 6.1 Démarche pour déposer une demande d'aide financière

Les personnes désirant se prévaloir de ce Programme doivent déposer une demande auprès de leur institution financière qualifiée, accompagnée d'une lettre reçue de la Société concernant le présent programme, et ce, au plus tard le 31 décembre 2020.

### 6.2 Admissibilité

L'institution financière qualifiée procèdera à l'analyse de l'admissibilité du demandeur. Elle doit s'assurer que le demandeur remplisse l'ensemble des conditions d'admissibilité avant de poursuivre la démarche. Le demandeur doit fournir à l'institution financière qualifiée tout document requis par celle-ci.

## 7. ANALYSE DE LA DEMANDE D'AIDE FINANCIÈRE

L'institution financière qualifiée doit se conformer à toutes les conditions et modalités d'application se trouvant dans l'entente.

L'institution financière qualifiée doit avoir préalablement mené une analyse du dossier du demandeur et suivant les pratiques usuelles et prudentes en matière de crédit et de solvabilité, incluant l'analyse de la valeur de la propriété. Elle doit ou devra détenir une hypothèque sur la propriété admissible couvrant l'ensemble du prêt, incluant le prêt additionnel. Une fois le prêt additionnel contracté, elle doit transmettre à la Société la convention de prêt qui établit les modalités du financement accordé et de son remboursement ainsi que tout autre document exigé par la Société.

## 8. AIDE FINANCIÈRE

### 8.1 Aide financière accordée

L'aide financière accordée par la Société correspond à une garantie de prêt en faveur de l'institution financière qualifiée couvrant un 15 % supplémentaire au 80 % du ratio prêt-valeur de la propriété admissible, pour un niveau d'emprunt maximal de 95 % de la valeur de la propriété.

La garantie de prêt est soumise aux modalités suivantes :

—Le prêt additionnel doit être contracté auprès de la même institution financière que celle associée au prêt hypothécaire existant de la propriété admissible.

—La garantie de prêt de la Société est d'une durée maximale de dix ans.

—Le demandeur doit acquitter les frais associés à la garantie offerte par la Société à même le prêt additionnel, lesquels représentent 6,35 % du montant emprunté sur lequel la garantie de prêt s'applique. L'institution financière qualifiée doit verser à la Société les frais prévus à l'entente.

—Les frais associés à la garantie ne sont en aucun cas remboursables par la Société.

—La garantie de prêt prend effet quand la Société reçoit une copie de la convention de prêt signée entre le demandeur et l'institution financière qualifiée, le versement des frais associés à la garantie de l'institution financière qualifiée et tout autre document requis dans l'entente.

### 8.2 Renouvellement, modification et transfert

En cas de renouvellement du prêt, l'institution financière qualifiée doit en informer la Société dans les délais prescrits par cette dernière et lui transmettre les documents exigés. Par ailleurs, elle doit obtenir l'autorisation de la Société avant de modifier toute clause de la convention de prêt incluant les paiements et les remboursements par anticipation. Une demande pourrait être refusée si la période d'amortissement totale ou le capital non remboursé du prêt additionnel augmentent. De plus, les frais reliés à ces changements sont à la charge du demandeur.

L'entente peut être transférée à une autre institution financière qualifiée sur autorisation préalable de la Société. Dans ce cas, l'institution financière cédante est tenue d'informer la nouvelle institution financière des modalités associées au prêt et à la garantie. La nouvelle institution financière qualifiée doit faire parvenir à la Société, dans les 60 jours, un avis écrit ainsi que les documents requis par la Société. De plus, les frais reliés à ces changements sont à la charge du demandeur.

Par ailleurs, la garantie de prêt ne peut être transférée à un autre propriétaire sauf dans les cas suivants et sur autorisation de la Société :

—en cas de vente d'une partie indivise à un autre des propriétaires, dont la propriété admissible demeure sa résidence principale;

—à la succession en cas de décès du demandeur.

### 8.3 Dépenses admissibles

Sans objet.

### 8.4 Dépenses non admissibles

Sans objet.

### 8.5 Modalités d'exercice de la garantie de prêt

L'institution financière qualifiée pourra exercer sa garantie à la suite de la vente de la propriété visée dans le cadre d'une reprise de finance. Celle-ci sera calculée selon la formule suivante :

—Le solde de l'hypothèque au moment de la reprise moins le montant le plus élevé entre le prix de vente net de la propriété et 80 % de sa valeur à la prise d'effet de la garantie.

## 9. ADMINISTRATION DU PROGRAMME

Les institutions financières qualifiées et la Société administrent en tout ou en partie le Programme selon une entente conclue en conformité avec l'article 89.1 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (chapitre S-8).

La Société et l'institution financière qualifiée conviennent, dans l'entente, des responsabilités et tâches respectives de chacune dans l'administration en tout ou en partie du Programme.

## 10. 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 2021.

La forme et les modalités du bilan devront être convenues préalablement avec le SSPBP, au plus tard le 31 janvier 2021.

## 11. DURÉE DU PROGRAMME

Le présent Programme prend fin le 31 mars 2021. Toutefois, le gouvernement peut y mettre fin en tout temps. Malgré la fin du Programme, les garanties de prêt de la Société demeurent en vigueur pour la durée restante de chacune de ces garanties.

71527

Gouvernement du Québec

## Décret 1126-2019, 13 novembre 2019

CONCERNANT le versement par la Société d'habitation du Québec à l'Office municipal d'habitation Kativik d'une subvention d'un montant maximal de 2 400 000 \$ pour financer temporairement le déficit d'exploitation de 144 logements sociaux

ATTENDU QU'en vertu du paragraphe 3<sup>o</sup> 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;

ATTENDU QUE 144 logements ont été construits par la Société Makivik à la suite d'une entente conclue entre la Société Makivik et Affaires Autochtones et du Nord Canada;

ATTENDU QUE ces 144 logements sont exploités par l'Office municipal d'habitation Kativik à titre de logement à loyer modique depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2017, en vertu d'un contrat d'exploitation conclu entre la Société d'habitation du Québec et l'Office municipal d'habitation Kativik;

ATTENDU QUE ce contrat d'exploitation prévoit le financement du déficit d'exploitation de ces 144 logements sociaux jusqu'au 31 mars 2019;

ATTENDU QUE des discussions sont en cours avec le gouvernement du Canada afin qu'il finance le déficit d'exploitation de ces 144 logements;

ATTENDU QU'afin d'éviter que ces logements ne puissent plus être exploités à titre de logement à loyer modique il y a lieu d'autoriser la Société d'habitation du Québec à verser à l'Office municipal d'habitation Kativik une subvention d'un montant maximal de 2 400 000 \$ pour financer temporairement le déficit d'exploitation de ces 144 logements sociaux, soit jusqu'au 31 mars 2020 ou jusqu'à la date de la conclusion d'une entente avec le gouvernement du Canada, selon la plus rapprochée de ces dates;

ATTENDU QUE les conditions et les modalités de versement de cette subvention seront prévues dans un contrat d'exploitation à intervenir entre la Société d'habitation du Québec et l'Office municipal d'habitation Kativik, lequel sera substantiellement conforme au projet de contrat joint à la recommandation ministérielle;