

## Une vision d'ensemble pour le logement communautaire



Grâce à sa connaissance du parc locatif à but non lucratif, le RQOH a dégagé une vision d'ensemble pour l'habitation communautaire et élaboré trois propositions cohérentes pour la préservation et le développement d'une offre de logement de qualité, capable de répondre de manière pérenne aux besoins des personnes les plus fragilisées.

Ces propositions sont innovantes par rapport aux programmes élaborés jusqu'à maintenant, car elles permettent d'at-

teindre, à terme, l'autonomie financière des projets. L'État peut ainsi concentrer ses ressources sur le développement de l'offre de nouveaux logements à but non lucratif. Cette vision d'ensemble se détaille dans une dynamique en trois temps : assurer le développement de l'habitation sans but lucratif; garantir la pérennité matérielle et financière du parc de logements communautaires; préserver la mission des groupes et le maintien des logements dans le domaine social.

# Permaloge

Assurer le développement de l'habitation sans but lucratif.

La proposition Permaloge se déploie en deux volets :

1. Le prêt par l'État aux groupes OSBL promoteurs du capital nécessaire pour la construction de nouveaux immeubles de logements communautaires – l'État générant cet argent en émettant des obligations.
2. La constitution progressive d'un portefeuille d'investissement dont le rendement servirait à couvrir l'aide aux locataires, et ce, de façon perpétuelle<sup>1</sup>.

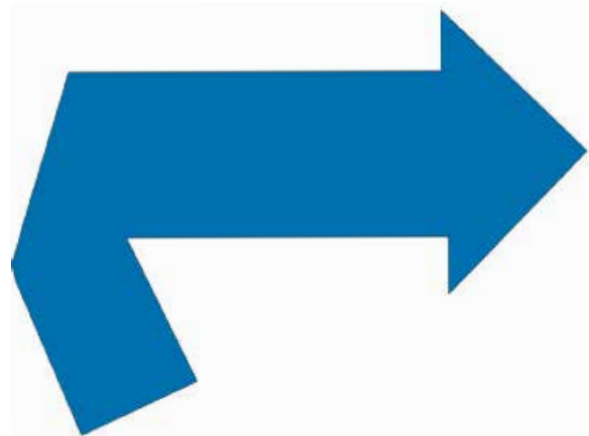
La capitalisation de ce portefeuille provient de trois sources :

1. Une mise initiale prêtée par l'État, remboursable sur 15 ans.
2. Des contributions des groupes promoteurs pendant les 15 premières années d'exploitation de leur projet.
3. Le rendement obtenu par l'investissement des sommes versées dans le portefeuille<sup>2</sup>.

Les groupes promoteurs seront en mesure de verser une contribution au portefeuille d'investissement grâce à deux mécanismes. D'abord, parce que pendant les 15 premières années, les locataires seront en mesure de payer le plein prix du loyer qu'ils occuperont grâce à un programme de supplément au loyer. Ensuite parce que le financement pour la construction de l'immeuble passe par un prêt direct à bas taux remboursable en un seul versement à la fin de la 15<sup>e</sup> année. Pendant les 15 premières années, seuls les intérêts sont remboursés.

À la 16<sup>e</sup> année, le programme entre dans sa seconde phase, qui se décline en six opérations :

1. Le portefeuille d'investissement rembourse à l'État le capital qui a financé la construction.
2. L'immeuble devient un avoir net appartenant au promoteur sans but lucratif.
3. Le promoteur cesse de verser une contribution au portefeuille d'investissement.
4. Le loyer mensuel est diminué d'une valeur égale à la contribution versée par le promoteur au portefeuille d'investissement pendant les 15 premières années. Ainsi une grande partie des locataires n'auront plus besoin d'aide pour faire face à leur obligation de paiement.
5. L'État cesse de verser de l'aide aux locataires habitant l'immeuble.
6. Le solde du portefeuille d'investissement est suffisant pour fournir l'aide financière aux locataires qui continuent à avoir besoin d'un supplément de revenu pour payer leur loyer.



Le résultat de l'ensemble de l'opération est positif pour l'État, les locataires et les promoteurs à but non lucratif. **Pour l'État**, un programme moins dispendieux tant en ce qui a trait au financement de la construction qu'en ce qui concerne l'aide aux locataires.

**Pour les locataires**, le développement d'une offre de logements à prix abordable et de qualité qui répond à leurs besoins, le tout assorti d'une aide financière au besoin.

**Pour le promoteur OSBL**, la possibilité de remplir plus efficacement sa mission d'offrir du logement à prix abordable tout en s'assurant que les locataires pauvres auront toujours accès à de l'aide financière pour payer leur loyer.

---

**Note 1.** L'étude des initiatives développées depuis les années 1960 jusqu'à aujourd'hui démontre que les projets de logement sans but lucratif répondent de manière efficace et durable aux besoins des locataires à revenus modestes, mais qu'en revanche ils doivent être couplé à d'autres mesures pour que les personnes ayant des revenus très bas y aient accès (prestataires de la sécurité du revenu, de pension de vieillesse ou d'aide pour accidents de travail). C'est pourquoi l'offre de logement est généralement accompagnée d'une aide au paiement du loyer (aide ajustée au contrôle des revenus, supplément au loyer, etc.). Cependant, cette approche repose sur le fait qu'elle représente une dépense perpétuelle et en croissance constante pour l'État. Permaloge remédie à cela.

**Note 2.** On peut comparer ce processus à d'autres déjà largement utilisés dans notre société. L'exemple le plus connu est certainement celui des régimes de pensions publiques comme le Régime de pension du Canada et la Régie des rentes du Québec. Ces régimes fonctionnent aussi en deux temps et ont trois sources de capitalisation. Pendant une première phase, l'employeur et l'employé versent leurs contributions. Ces contributions sont bonifiées par l'appréciation générée par les gestionnaires qui investissent cet argent en bourse, dans des obligations autres investissements privées. La deuxième phase du programme débute quand l'employeur et l'employé cessent de contribuer au régime et que l'employé se met à encaisser les sommes que lui et son employeur ont versées au fonds, plus les gains apportés par les investissements.

# VaLoCom

Garantir la pérennité matérielle et financière du parc de logements communautaires.

Les actifs immobiliers des OSBL ont une grande valeur, mais cet argent est, pour ainsi dire, coulé dans le béton. VaLoCom est un moyen de valoriser cette équité accumulée au fil des ans sans mettre en péril sa mission sociale, en utilisant la garantie que fournissent l'immeuble et les réserves de la corporation pour obtenir une hypothèque et disposer de liquidités.

L'OSBL partage ensuite cet investissement en deux parts : l'une pour les travaux de rénovation de l'immeuble, l'autre pour participer à un portefeuille d'investissement mutualisé destiné à générer des revenus. L'écart entre les taux d'intérêt (3 %) et les rendements moyens (5 %) permet au groupe de bénéficier d'une capacité d'emprunt de capitaux à taux nul sans mettre en péril la saine gestion de son immeuble.

La proposition VaLoCom est un outil flexible, qui permet à tous les types d'OSBL de pérenniser leur projet. On peut s'attendre à ce qu'une corporation type puisse compléter

un cycle VaLoCom de 15 ans avec un immeuble en meilleur état et des réserves financières mieux garnies au prix d'un investissement en capital annuel modeste.

**Le logement communautaire se trouve depuis quelques années dans une période de transition. Un moment critique où les modèles du passé sont manifestement en train de s'éteindre sans être tout à fait disparus, et où les règles de ce qui leur succédera restent à définir. Il s'agit d'un moment critique et lourd de menaces, mais qui peut aussi s'avérer salubre et opportun pour un secteur qui, comme le nôtre, est à même de proposer des solutions audacieuses.**

## Fiducie du logement communautaire

Préserver la mission des groupes et le maintien des logements dans le domaine social.

Il n'existe, pour l'instant, aucun moyen satisfaisant de protéger de manière durable les quelque 5 milliards de \$ d'actifs du parc de logements communautaires au Québec. Afin d'assurer la pérennité du plus grand nombre possible de logements communautaires, l'autonomie du mouvement et la valorisation des procédures de contrôle démocratique, le RQOH propose la mise sur pied d'un mécanisme de protection des actifs des OSBL-H articulé autour d'une fiducie.

Cette fiducie indépendante et impartiale se verrait confier par les OSBL un mandat d'intervention en cas de signe de malversation, de détournement des ressources ou d'abandon de la mission de l'organisme.

Dit schématiquement, la fiducie serait propriétaire d'une partie symbolique de chaque projet d'habitation OSBL (l'équivalent de 1 \$ ou d'une brique), une forme de copropriété encadrée par une entente exigeant que les deux copropriétaires donnent leur accord avant de procéder à la vente de l'immeuble. La fiducie n'aurait pas de droit d'intervention sur la gestion ou le fonctionnement de l'OSBL-H, mais son caractère de copropriétaire de l'immeuble ferait en sorte que les données financières touchant celui-ci lui seraient accessibles et qu'elle serait informée de toute transaction majeure (hypothèque, mise en garantie, vente, etc.).

# Une nouvelle approche



Ces propositions changent le cadre conceptuel qui définissait jusqu'à maintenant les programmes de logements sociaux et communautaires, et ce, de trois façons :

1. D'abord, nos immeubles ne doivent plus être considérés comme des dépenses mais bien comme des actifs qu'il convient d'utiliser. Jusqu'à maintenant, les programmes négligent la valeur des actifs accumulés par les projets. Contrairement au secteur privé traditionnel, le monde du secteur social et communautaire utilise très peu son patrimoine immobilier comme levier économique. Cette situation trouve sa source dans les normes imposées par les programmes jusqu'ici. Cela doit changer, et il existe un vaste consensus au sein du secteur à cet égard.
2. Un second élément de la proposition du RQOH est encore plus novateur. Il s'agit de constituer une nouvelle source de financement en faveur du logement à but non-lucratif. Jusqu'à maintenant, toutes les hypothèses et les réflexions autour du logement social et communautaire s'appuyaient sur deux sources potentielles de financement : les loyers et les gouvernements. Le RQOH avance qu'il est possible d'introduire une troisième source : les rendements de fonds d'investissement.
3. Enfin, la troisième composante repose sur une évolution radicale des pratiques de gestion de notre secteur, qui permettrait de valoriser les impacts positifs d'une mutualisation à grande échelle d'une partie des activités et des ressources qui s'y trouvent.

## Des propositions concrètes

Ces trois propositions tiennent toutes compte du changement de paradigme exposé plus haut. Chacun des trois projets a une cible spécifique et pourrait être mis en place de façon distincte et autonome, mais nous croyons qu'ils forment un ensemble où chaque élément supporte les deux autres, augmentant ainsi la valeur et l'efficacité de l'ensemble.

 [rqoh.com](http://rqoh.com)

 1431 Fullum, bureau 102, Montréal, QC H2K 0B5  
 [facebook.com/ReseauQuebecoisOsblHabitation](https://facebook.com/ReseauQuebecoisOsblHabitation)

 514-846-0163  Sans frais 1-866-846-0163  
 [twitter.com/RQOH\\_](https://twitter.com/RQOH_)



**50 000**  
logements



**1200**  
organismes



**8**  
fédérations



**1**  
voix

Ensemble, nous formons un réseau solidaire dont la vocation première est d'offrir à des personnes socialement, physiquement ou économiquement défavorisées des conditions stables et décentes de logement.