

Permaloge : Une initiative audacieuse pour assurer le développement du logement communautaire

Actuellement au Québec, plus de 480 000 ménages locataires versent plus de 30% de leur revenu pour payer le loyer et 228 000 y consacrent même plus de 50%! Cette situation entraîne une grande précarité qui provoque bien des maux personnels et sociaux. De nombreuses études démontrent clairement le lien entre les conditions d'habitation et la santé, l'emploi, la réussite scolaire

des enfants, l'intégration sociale, etc. La réponse à cette situation passe par l'accroissement de l'offre de logement communautaire partout au Québec. À terme, ce parc constituera un patrimoine immobilier dont la valeur des actifs permettra de soutenir les efforts d'entretien et le rythme de développement du logement communautaire.

Permaloge

*Une initiative audacieuse
pour assurer le développement
du logement communautaire*



La mécanique financière de Permaloge en 10 points

1. LA CONSTRUCTION D'UN PROJET DE LOGEMENT SOCIAL PERMALOGE SERAIT FINANCÉE DIRECTEMENT PAR LE GOUVERNEMENT PLUTÔT QUE PAR UNE BANQUE.

Pourquoi : Toutes les formes de crédit ne coûtent pas la même chose à l'emprunteur. Les cartes de crédit ont des taux d'intérêt plus élevés que les prêts personnels, les prêts personnels ont des taux d'intérêt plus élevés que les prêts hypothécaires, et les prêts hypothécaires ont des taux d'intérêt plus élevés que les emprunts d'État (qu'on appelle des « obligations »). On préfère la formule la moins chère !

2. RÉDUIRE LA DURÉE DU REMBOURSEMENT À 15 ANS.

Pourquoi : plus on traîne un emprunt longtemps, plus on paie d'intérêts.

3. OFFRIR DES LOYERS NE COÛTANT JAMAIS PLUS DE 25 % (ET PARFOIS MOINS !) DU REVENU POUR TOUS LES LOCATAIRES.

Pourquoi : Au Québec, 400 000 ménages dépensent trop pour leur loyer, il faut des mesures concrètes pour les aider.

4. LE GOUVERNEMENT AIDE LES LOCATAIRES À PAYER LEUR LOYER (LEUR OCTROIE UNE SUBVENTION) PENDANT LES 15 PREMIÈRES ANNÉES DU PROJET.

Pourquoi : Parce que c'est un projet de logement communautaire et que nos locataires ont besoin d'aide.

5. CONSTITUER UN FONDS QUI PERMET DE CONTINUER À AIDER LES LOCATAIRES APRÈS LA FIN DE LA CONVENTION (15 ANS), ET CE DE MANIÈRE PERMANENTE.

Pourquoi : Les besoins en logement communautaire n'arrêtent pas avec la fin des conventions. Il faut donc prévoir un mécanisme pour que l'aide aux locataires se poursuive tant que la bâtisse tient debout.

6. AU DÉBUT, LE FONDS EST CONSTITUÉ AVEC UN PRÊT À BAS TAUX FOURNI PAR LE GOUVERNEMENT.

Pourquoi : Parce qu'au bout du compte ça coûte moins cher à l'État de nous avancer cet argent que d'offrir des subventions aux locataires pendant 35 ans.

7. LE FONDS, GÉRÉ PAR LA CAISSE DE DÉPÔT ET PLACEMENT DU QUÉBEC, FAIT FRUCTIFIER L'ARGENT QUI Y EST PLACÉ. À PARTIR DE LA 16^E ANNÉE, LE FONDS EST SUFFISAMMENT RICHE POUR PAYER LES SUBVENTIONS AUX LOCATAIRES.

Pourquoi : En fonctionnant de cette façon, le financement à long terme des projets est à l'abri des aléas de la politique (« le déficit est plus grand que prévu, vive l'austérité, la dette nous écrase, etc. », vous connaissez la chanson ?). Dès le début du projet, des mesures de pérennité financière garantissant l'aide aux locataires sont en place. Nous gagnons donc en autonomie et en pérennité.

8. LE FONDS N'APPARTIENT PAS À UN PROJET SPÉCIFIQUE. C'EST UN ACTIF COMMUN DESTINÉ À SOUTENIR LE LOGEMENT COMMUNAUTAIRE QUI APPARTIENT COLLECTIVEMENT AU MOUVEMENT.

Pourquoi : Parce qu'en mutualisant les sommes versées au fonds cela permet de réduire les risques, de maximiser le rendement et d'en faire un outil de défense et de protection de l'ensemble du parc de logements communautaires.

9. À LA 16^E ANNÉE DU PROJET, LE PRIX DU LOYER DES LOCATAIRES PEUT DIMINUER DE PLUSIEURS CENTAINES DE DOLLARS PAR MOIS.

Pourquoi : Puisque le projet a fini de rembourser son coût de construction et que la bâtisse est encore jeune, il est possible de diminuer le prix des loyers (après tout, c'est notre mission d'offrir des logements sans but lucratif).

10. À PARTIR DE LA 16^E ANNÉE, UTILISER L'AVOIR NET (L'ÉQUITÉ) DU PROJET POUR FINANCER LES RÉNOVATIONS OU DU NOUVEAU DÉVELOPPEMENT.

Pourquoi : Parce que c'est une méthode plus intelligente que de laisser dormir la valeur de nos immeubles comme nous le faisons actuellement. Tous les investisseurs immobiliers le font... sauf les promoteurs communautaires, parce que les règles en vigueur nous l'empêchent. Les détails de ce volet de la gestion suggéré par le RQOH sont dans le projet VaLoCom (rqoh.com/valocom).

Pour mieux connaître et comprendre la proposition Permaloge, visitez la page : rqoh.com/permaloge

La mécanique de gouvernance des projets

Voici les grandes lignes structurant la gouvernance des projets et du programme tel que le RQOH les conçoit.

1. L'OSBL EST MAÎTRE D'ŒUVRE DE SON PROJET ET DE SA GESTION.

Pourquoi : C'est l'OSBL qui s'engage dans ce projet pour accomplir sa mission d'offrir des logements adéquats à un prix abordable pour une population cible qu'il détermine. Permaloge vise à fournir les ressources pour réaliser ces objectifs dans le respect de la gouvernance démocratique du groupe. Les engagements associés au financement offert par Permaloge doivent être clairs, compris et acceptés par l'OSBL.

2. LES PROJETS SERONT ATTRIBUÉS EN FONCTION DE LA DÉMONSTRATION DES BESOINS LOCAUX ET DE LA VIABILITÉ DES PROJETS.

Pourquoi : Parce qu'il est nécessaire d'avoir des projets viables à long terme qui aident un maximum de gens, plusieurs critères de sélection seront considérés, comme les loyers moyens, les taux de vacance, les besoins spécifiques (familles à faibles revenus, aînés, personnes à mobilité réduite, santé mentale, itinérance, etc.).

3. LES BUDGETS DE RÉALISATION D'UN PROJET SONT BASÉS SUR LES COÛTS RÉELS ET NON SUR DES NORMES ARBITRAIRES.

Pourquoi : Parce que chaque projet est différent, il est normal que les budgets soient différents d'un projet à l'autre. Les budgets de réalisation doivent être déterminés en fonction de la viabilité avec des niveaux de loyers admissibles au programme et de la capacité de remboursement sur 15 ans.

4. LA CONTRIBUTION DU MILIEU EST ÉTABLIE À 15 % DU BUDGET RÉEL DE RÉALISATION DU PROJET. IL EST POSSIBLE DE FAIRE CETTE CONTRIBUTION VIA LE DON D'UN TERRAIN OU ENCORE UNE EXEMPTION DE TAXE FONCIÈRE ÉTALÉE SUR UN MAXIMUM DE 15 ANS.

Pourquoi : Une contribution du milieu est essentielle pour démontrer la volonté et la capacité du milieu de soutenir un projet à long terme. Le montant de la contribution doit être limité à 15 % du budget de réalisation total, afin de garantir que les petites communautés et les régions dévitalisées soient en mesure de lancer des projets.

5. UN CHANTIER DE CONSTRUCTION PERMALOGE EST RÉGI PAR LES MÊMES RÈGLES QUE N'IMPORTE QUEL AUTRE CHANTIER DE CONSTRUCTION EN CAS DE FAILLITE DE L'ENTREPRENEUR OU DE TRAVAUX DE MAUVAISE QUALITÉ.

Pourquoi : Permaloge est un programme de financement, pas une nouvelle version du Code civil.

6. LES PROJETS PERMALOGE DEVRONT RESPECTER DES RÈGLES ENCADRANT L'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS.

Pourquoi : Le gouvernement et la communauté contribuent au projet pour réduire les problèmes de logements chez les plus vulnérables. Il est donc normal que soit mis en place un certain contrôle pour garantir que les fonds sont véritablement utilisés à cette fin.

7. LES GROUPES DOIVENT PRÉSENTER UN RAPPORT ANNUEL SUR LEUR SITUATION FINANCIÈRE ET CELLE DE LEURS LOCATAIRES.

Pourquoi : Parce qu'il faut s'assurer que les groupes respectent la mission qu'ils ont invoquée pour obtenir le financement et qu'on accorde l'aide nécessaire à chaque locataire.

8. UN PROJET AUX PRISES AVEC DES DIFFICULTÉS (DE RÉALISATION OU D'EXPLOITATION) AURA DROIT À DE L'AIDE POUR CORRIGER LA SITUATION.

Pourquoi : Parce qu'il est pratiquement normal qu'à l'occasion un projet se révèle impraticable dans sa première conception, une marge de manœuvre est nécessaire. Permaloge prévoira un budget d'aide d'urgence pour les situations de crise et une équipe de conseillers sera disponible pour aider les groupes en difficulté.

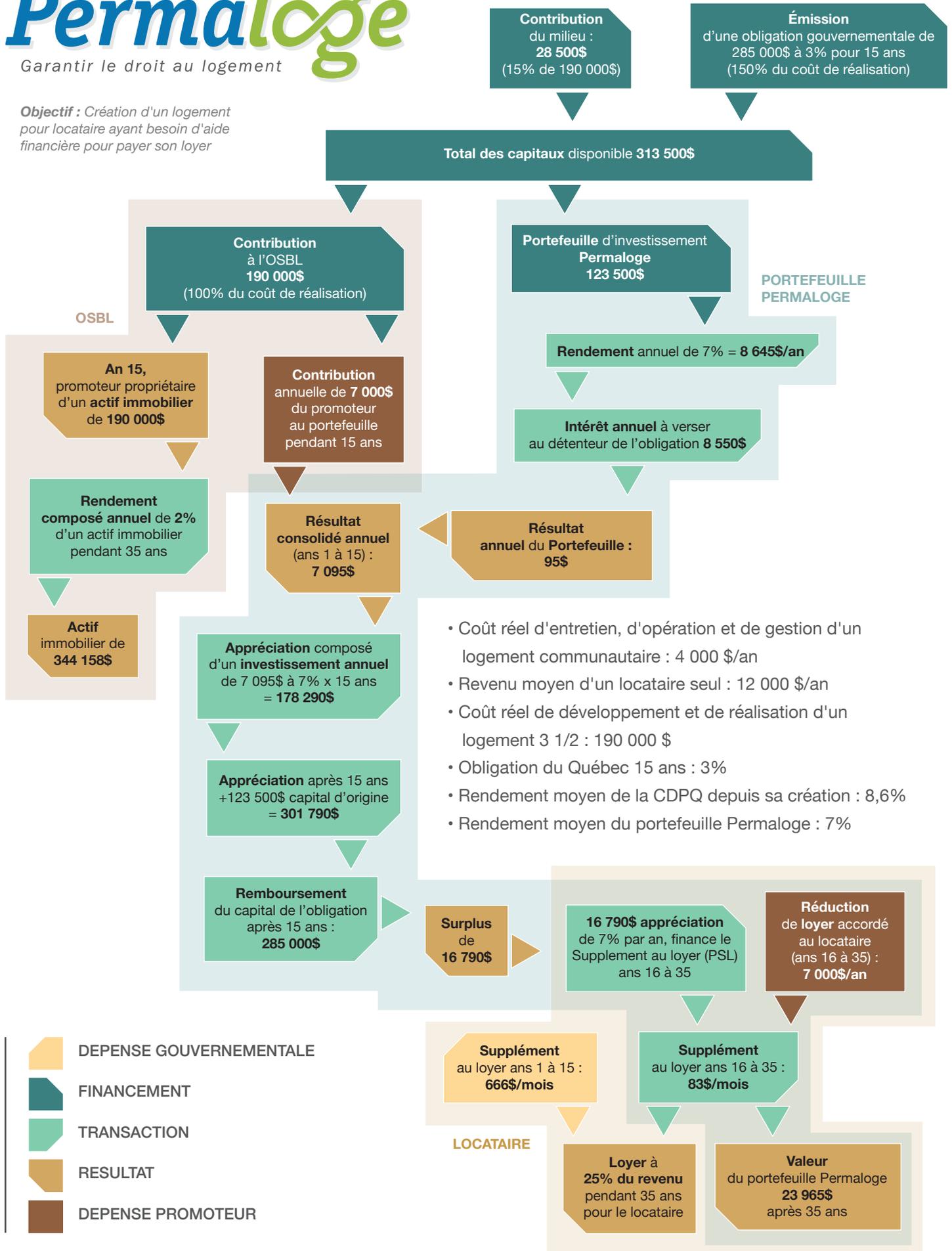
9. LE GROUPE PROMOTEUR ET LA SHQ GARDENT UN LIEN TANT QUE LA CONVENTION EST EN VIGUEUR.

Pourquoi : Parce que la convention comptera deux phases. Une première, d'une durée de 15 ans, pendant laquelle le groupe contribue au remboursement des coûts de construction et le gouvernement verse l'aide aux locataires pour payer le loyer. La deuxième phase se poursuit tant que l'OSBL utilise le fonds Permaloge pour financer l'aide au loyer des locataires. Les OSBL peuvent utiliser le programme VaLoCom pour financer leurs rénovations majeures.

Permaloge

Garantir le droit au logement

Objectif : Création d'un logement pour locataire ayant besoin d'aide financière pour payer son loyer



- DEPENSE GOUVERNEMENTALE
- FINANCEMENT
- TRANSACTION
- RESULTAT
- DEPENSE PROMOTEUR