

Garantir la pérennité et préserver la mission du logement communautaire

Le développement de nouveaux logements communautaires serait bien peu utile si, au même moment, des ensembles déjà existant devaient abandonner leur mission. Il faut donc d'abord consolider les acquis.

Le RQOH estime qu'au Québec, plus de 88 % des OSBL du parc fédéral en fin de convention devraient avoir les reins suffisamment solides pour poursuivre leur mission, tout en maintenant des loyers à prix abordable, tant et aussi longtemps qu'ils

n'auront pas à investir de façon significative pour de grandes opérations de remise en état et d'ajustement aux nouvelles normes. Pour ces groupes, un programme gouvernemental garantissant l'accès à du financement à bas coût (tel que le propose le concept VaLoCom), appuyé sur l'actif net des projets, couplé à un mécanisme de protection de la mission des groupes, serait suffisant pour maintenir leur offre de logement à prix abordable de manière pérenne.

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

VaLoCom est un moyen de valoriser l'équité accumulée au fil des ans par les OSBL sans mettre en péril leur mission sociale, en utilisant la garantie que fournissent l'immeuble et les réserves de la corporation pour obtenir une hypothèque et utiliser les liquidités ainsi obtenues. Cette proposition cherche à assurer aux OSBL d'habitation l'accès aux capitaux nécessaires pour garantir la pérennité des immeubles en faisant les travaux de rénovation et de mise aux normes requis.

L'objectif est de **maximiser l'usage de la valeur nette des immeubles du parc de logements sans but lucratif** en mutualisant celle-ci au moyen d'un programme de prêt hypothécaire qui prend en considération les caractéristiques financières et organisationnelles de notre secteur. Cela est nécessaire, car nous avons constaté que les institutions financières ne comprennent pas nos dynamiques (pas de recherche de profit, gestion à long terme, mécanismes décisionnels participatifs, etc.) et hésitent à s'engager de façon conséquente avec les OSBL d'habitation.

De façon schématique, VaLoCom (pour **valorisation du logement communautaire**) prévoit offrir aux OSBL la possibilité de contracter une hypothèque à bas taux (grâce à un prêt direct de la SCHL ou via une garantie gouvernementale) pour 50 % de la valeur de l'immeuble. Cette hypothèque aurait aussi comme caractéristique particulière de réclamer le remboursement du capital seulement à la fin de la 15^e année du prêt. Entre temps, seuls les intérêts seraient versés au prêteur.

Les liquidités obtenues grâce au prêt seraient utilisées à la réalisation des travaux de rénovation et de mise aux normes dont l'immeuble a besoin. Mais puisque les projets OSBL d'habitation ont typiquement besoin d'une somme bien plus modeste pour faire ces travaux, la balance de l'argent (plus les réserves financières des groupes) peuvent être mutualisés au sein d'un portefeuille d'investissement.

La différence ou le solde entre le rendement de ce fonds d'investissement et les intérêts réclamés par le prêteur permettra d'accumuler du capital qui sera utilisé pour rembourser le prêt à la fin de la 15^e année.

Les avantages de cette démarche sont triples.

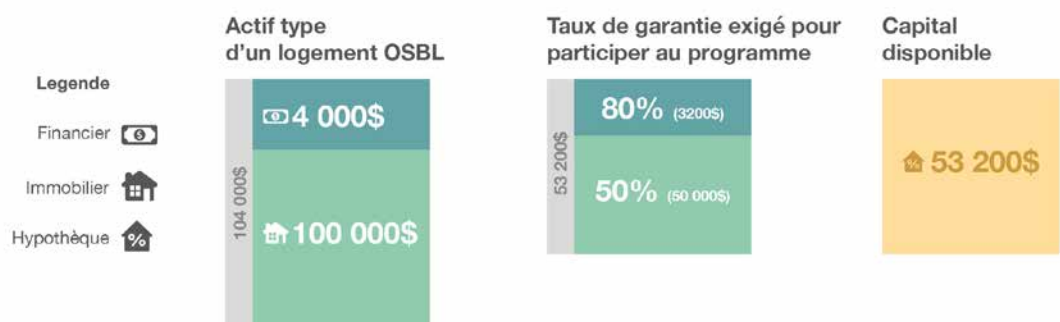
Premièrement, l'existence d'un programme cadre donne un accès beaucoup plus facile aux capitaux nécessaires au maintien de l'immeuble dans un bon état. Les conditions de vie et d'habitation des locataires sont donc améliorées et l'immeuble joue un rôle positif dans la trame urbaine où il est construit.

Deuxièmement, le taux d'intérêt payé par les groupes pour avoir accès à ces sommes est plus bas qu'un prêt commercial normal, ce qui améliore la rentabilité de l'opération.

Troisièmement, les rendements obtenus grâce au processus de mutualisation des réserves sont bien plus élevés que si un groupe investissait les mêmes sommes de manière indépendante, et l'opération est bien moins risquée. Cela aide donc le groupe à remplir sa mission qui est d'offrir des logements à prix abordable. 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.

Structure de financement

VaLoCom propose d'utiliser la garantie que fournissent l'immeuble et les réserves du groupe pour obtenir une hypothèque et utiliser les liquidités obtenues.



Fiducie du logement communautaire

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

La fin des conventions des OSBL, tant au fédéral qu'au provincial, met en évidence le fait que le cadre juridique qui régit la gestion des actifs des OSBL-H a une faiblesse grave : **il ne protège pas la pérennité juridique des actifs développés avec l'aide des gouvernements**. Une fois que les OSBL-H cessent de recevoir de l'argent des programmes, ils sont libres de gérer à leur guise les actifs qu'ils ont accumulés au fil des ans. Des dirigeants pourraient même choisir de vendre les immeubles dont ils ont la garde sans avoir à en rendre compte à qui que ce soit à l'extérieur de la structure interne de l'OSBL-H.

Le RQOH croit qu'il est nécessaire de corriger cette situation.

L'immense majorité des gestionnaires et des administrateurs qui assument la direction des 1 200 OSBL-H du Québec sont des gens de bonne foi. Cependant, la valeur consolidée des OSBL d'habitation québécois atteignant la somme de 5 milliards \$, il n'est pas impossible que des individus soient tentés de détourner les biens collectifs dont ils ont la responsabilité, soit pour leur intérêt personnel, soit au bénéfice d'autres causes. Il est aussi possible que des groupes se retrouvent « à bout de souffle » et choisissent de liquider les actifs plutôt que d'investir les efforts nécessaires pour relancer l'organisme. Le RQOH croit qu'il est nécessaire de corriger cette situation.

Ce problème est mis en évidence avec la fin imminente des conventions d'exploitation des 22 000 logements OSBL issus du parc fédéral au Québec. Dans un avenir un peu plus éloigné, les 28 000 logements communautaires issus des programmes de la SHQ seront aussi éventuellement confrontés à ce défi.

La proposition du RQOH vise à constituer un mécanisme permanent de protection de l'ensemble des actifs immobiliers des OSBL d'habitation au Québec par le moyen d'une fiducie indépendante et impartiale à laquelle les OSBL confieraient un mandat d'intervention en cas de signe de malversation, de détournement des ressources ou d'abandon du mandat.

On peut schématiser les éléments principaux de cette proposition autour de cinq axes :

1. L'autonomie locale des OSBL-H
2. L'entraide et le soutien mutuel entre les OSBL-H
3. La simplicité administrative
4. L'efficacité juridique
5. Le faible coût

La mécanique de base de la fiducie serait la suivante : elle serait propriétaire d'une partie symbolique de chaque projet d'habitation OSBL (l'équivalent de 1 \$ ou d'une brique) et cette copropriété serait 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.).

Les membres du CA de la fiducie seraient des personnalités réputées et respectées du mouvement communautaire ayant des compétences reconnues en gestion. Il faudrait aussi y compter un représentant de la SHQ et un de la SCHL. Les membres du CA de la fiducie seraient désignés par le CA du RQOH, mais ils ne seraient pas eux-mêmes membres de ce dernier. L'idée étant d'éviter de possibles conflits d'intérêts ou apparence de conflits d'intérêts pour les membres du CA de la fiducie.

L'ensemble des mesures suggérées ici peuvent très bien être mises en œuvre à l'intérieur de l'enveloppe budgétaire d'aide au logement actuellement en place. Ainsi, au fur et à mesure que les conventions arrivent à échéance, les gouvernements peuvent simplement transférer les sommes dégagées vers ces nouveaux mécanismes. Il n'est donc pas nécessaire d'entamer le budget d'investissement en infrastructures sociales pour protéger le stock de logements sans but lucratif existant et l'aide aux locataires y vivant.

Une vision d'ensemble pour le logement communautaire

- Assurer le développement de l'habitation sans but lucratif avec [Permaloge](#)
- Garantir la pérennité matérielle et financière du parc de logements communautaires avec [VaLoCom](#)
- Préserver la mission des groupes et le maintien des logements dans le domaine social avec la [Fiducie du logement communautaire](#)

En résumé, trois constats se sont imposés au cours des dernières années : a) les modalités de réalisation des projets développés en AccèsLogis sont inadéquates (notamment les normes et les budgets) ; b) leurs conditions d'exploitation mettent très rapidement les groupes devant des difficultés importantes (par exemple dans la réalisation de travaux d'entretien); c) le gouvernement du Québec a réduit de moitié le nombre de projets mis en chantier annuellement et a jeté son dévolu sur les PSL.

Il convenait donc de mettre de l'avant des propositions pour assurer le développement de nouveaux projets, assurer la pérennité du parc existant et offrir un contre-modèle à l'option des PSL. Cette contribution se décline en trois propositions concrètes :

[Permaloge](#), un programme de développement de logements communautaires efficace et durable constituant une réponse pérenne et permanente aux besoins en logement ;

[VaLoCom](#), un mécanisme pour valoriser l'équité accumulée depuis 40 ans par le réseau communautaire en habitation ;

[Fiducie du logement communautaire](#), un dispositif permanent de protection de l'ensemble des actifs immobiliers des OSBL d'habitation.

Le RQOH a développé ces propositions en puisant dans les pratiques existantes au sein du Réseau, en consultant des personnes chevronnées des domaines de l'habitation, de la finance et des politiques publiques et en demandant à des experts-conseils de vérifier la validité et la faisabilité de ses hypothèses et ses recommandations. En parallèle de ce processus d'élaboration et de validation, le RQOH a développé des outils pour expliquer Permaloge, VaLoCom et la Fiducie du logement communautaire à « son propre monde » en même temps qu'il se consacre à les présenter à ses partenaires du secteur de l'habitation et aux institutions gouvernementales concernées.


Pour en savoir plus

www.rqoh.com/permaloge

www.rqoh.com/valocom


www.rqoh.com/article-fiducie-du-logement-communautaire

 rqoh.com

 1431 Fullum, bureau 102, Montréal, QC H2K 0B5

 facebook.com/ReseauQuebecoisOsblHabitation

 514-846-0163

 Sans frais 1-866-846-0163

 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.