

# François Giguère

## Préparer une deuxième phase de développement... Et d'autres encore!

COMMANDITAIRE :

CAISSE.  
D'ÉCONOMIE.  
SOLIDAIRE.



GAZOUILLET LE MOT-CLIC  
#untoitundroit

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

# Préparer une deuxième phase de développement, et d'autres encore!

Présentation par François Giguère, Directeur général,  
SOLIDES



# 1. Le contexte de cette discussion

- La fin des conventions d'exploitation et le potentiel de développement qui existe dans l'équité des immeubles
- Le retour du gouvernement fédéral dans le financement du développement
- Les indices à l'effet que la SHQ ne favorise pas l'ajout de nouveaux organismes
- Les réflexions en cours par certains OBNL développeurs autour de l'idée d'accroître leurs parcs de logements
- L'idée que « la mission ce n'est pas un immeuble mais la réponse à des besoins »

## 2. Qu'est-ce que SOLIDES?

SOLIDES est un OBNL d'habitation mis sur pied par le Comité logement Rive-Sud afin de socialiser une plus grande part du parc de logement locatif que ce que permettent les programmes gouvernementaux.

## 2. Qu'est-ce que SOLIDES?

Cette initiative, avant de viser la diversité, visait surtout à avoir un plan B face à l'éventuelle fin du programme AccèsLogis.



## 2. Qu'est-ce que SOLIDES?

La principale stratégie d'action est l'achat simple d'immeubles privés.



## 2. Qu'est-ce que SOLIDES?

Les objectifs premiers sont :

- d'assurer un entretien optimal des unités d'habitations;
- de maintenir les plus bas possible les loyers même sans subventions;
- de garantir la sécurité et le respect des droits de tous les locataires.

## 2. Qu'est-ce que SOLIDES?

SOLIDES est dirigé par un conseil d'administration composé de membres issus du Comité logement Rive-Sud et de personnes en provenance de la communauté.

### 3. Le parc immobilier

- Le parc immobilier de SOLIDES est actuellement composé de 460 logements, dans 36 immeubles, sur 18 sites localisés dans deux villes : Châteauguay et Longueuil;
- Deux tiers de nos logements sont dans des projets non subventionnés et un tiers est composé de 6 projets AccèsLogis ou PARCO;
- Nous sommes donc en présence de deux types d'immeubles, de gestion, de procédures de sélection des locataires, de contraintes financières et réglementaires (SHQ/privé).

## 4. Quatre modes de développement / financement

- Financement à l'achat à 100 % du coût et deux garanties de prêts (hypothèque et municipalité);
- Programmes gouvernementaux;
- Utilisation de l'équité + financement bancaire;
- Financement privé avec rendement + financement bancaire.

## 5. Les avantages

Cette « diversité des tactiques » présente évidemment des défis.

Il y a toutefois de nombreux avantages à cette approche :

- Sur la mission;
- Sur la vie démocratique;

## 5. Les avantages

**L'inter-financement et la flexibilité : avoir deux modes de gestion double le nombre de contraintes mais c'est aussi l'occasion de les annuler**

- On ne peut pas refinancer un ACL pour effectuer des travaux urgents mais on peut refinancer un immeuble privé pour financer des travaux sur l'ACL;
- Par contre, le niveau de garantie financière des ACL, la qualité relative des logements et le nombre élevé de PSL sont des éléments stabilisateurs sur l'ensemble;
- Les logements privés sont moins rénovés que les ACL. Par contre, ils ont une structure de loyer moins élevée. Les ACL disposent de 50 % de PSL.

## 6. En conclusion

