



Fédération des OSBL d'Habitation de Montréal

« Les pauvres participent au financement du développement de logements sociaux et communautaires... »

La création du Fonds de l'habitation communautaire

- Né d'une initiative présentée au sommet sur Économie et l'Emploi à l'automne 1996 par des acteurs de l'économie sociale : l'Association des Groupes de ressources technique et la Confédération des coopératives d'habitation du Québec.
- La première mission du Fonds a d'abord été d'être un lieu de concertation en ce qui a trait au développement du logement communautaire au Québec et chercher d'autres méthodes de financements pour le développement.

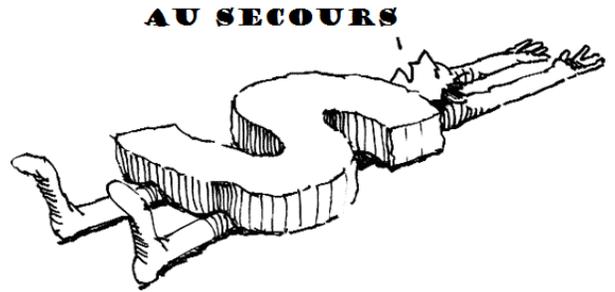


Comment se finance le Fonds Québécois d'habitation communautaire ?

- Les OSBL d'habitation ont signé avec la SHQ une convention dans le cadre des programmes AccèsLogis et Logement Abordable. Cette convention stipule que l'OSBL devra se refinancer après dix ans (il s'agit de la partie de l'hypothèque supportée par le groupe seulement) et verser au Fonds québécois la partie du capital remboursée durant cette période soit environ 8 000 \$ par unité de logement. Donc, pour un projet de 50 logements, cela équivaut à environ 400 000 \$.
- Ces sommes devraient, selon la politique de financement, être d'abord disponibles aux contributeurs à un taux préférentiel, mais qui ne peut être inférieur à 3 %.
- Les groupes payent déjà des intérêts sur le montant retourné au Fonds, et ce, sur une période de 25 ou 35 ans selon la date de construction.
- Il y a également des frais d'ouverture de dossier 150 \$ auquel s'ajoutera des frais d'analyse du dossier allant de 0.25 % à 1 % et des frais de gestion des prêts de 0.25 % à 1.5 %.
- **Au moment de créer le Fonds, les hypothèques avaient une durée de 25 ans. Avec le refinancement, cela nous amène à un terme de 35 ans, ce que plusieurs trouvaient dangereux, mais acceptable. Depuis 2012, les hypothèques sont déjà étalées sur 35 ans et la contribution du groupe au Fonds se fait dès le départ.**

Qui contribue au Fonds Québécois ?

- Les OSBL d'habitation ;
- Les coopératives d'habitation ;
- Certains OMH qui ont construit des projets avec le programme AccèsLogis Québec ;
- Les loyers des locataires.



Qui retrouvons-nous à la gouvernance de ce Fonds ?

19 membres ayant des intérêts divergents siègent sur le Conseil d'administration du Fonds québécois d'habitation communautaire. Parmi eux, plus de 12 sièges ne contribuent pas au financement du Fonds, soit la majorité.

Certes, on peut bien dire que le projet est subventionné. Mais la contribution, elle, vient de la partie hypothèque non subventionnée, donc la partie à la charge complète des locataires et de l'organisme.

Répartition des sièges au CA du Fonds

- 2 sièges pour la Confédération Québécoise des coopératives d'habitation (CQCH) ;
- 2 sièges pour le Réseau Québécois des OSBL d'Habitation (RQOH);
- 2 sièges pour le FRAPPRU;
- 2 sièges Association des groupes de ressources techniques du Québec (AGRTQ);
- 1 siège pour la fédération des locataires de HLM;
- 1 siège pour le regroupement des offices d'habitation;
- 1 siège pour le mouvement Desjardins;
- 1 siège pour le Chantier d'économie sociale;
- 1 siège pour union des municipalités du Québec;
- 1 siège pour la Fédération des municipalités du Québec;
- 1 siège pour la ville de Montréal;
- 1 siège pour la ville de Québec;
- 1 siège représentant du ministre;
- 2 sièges de la SHQ.

En tant que contributeurs nous sommes très très minoritaires en ce qui a trait aux décisions et à la protection des argents.

Impact sur les OSBL d'habitation et les locataires :

Dorénavant, les hypothèques sont étalées sur 35 ans. Le montant d'hypothèque est établi en fonction d'une contribution au Fonds. Cette contribution actualisée, comme si elle était remise dans 10 ans, représente environ 6000 \$ à 7000 \$ par unité.

Ce qui signifie qu'un projet de 50 unités devra dès le départ augmenter son hypothèque entre 300 000 \$ et 420 000 \$ pour souscrire au Fonds. Or :



- Nous avons de plus en plus de difficulté à faire entrer les projets dans les paramètres des programmes. Nous devons avoir recours à des montages financiers faisant appel à du PRQ (programme revitalisation Québec);
- La qualité des matériaux de construction a une durée de vie utile moindre et nous nous retrouvons de plus en plus avec des défauts de construction;
- Nous devons répondre à de nouvelles normes (ex. : température de l'eau chaude, qui aura des incidences sur notre disponibilité financière ;
- Tous les acteurs du milieu de l'habitation s'entendent pour dire que nos réserves sont nettement insuffisantes et menacent la pérennité de notre parc immobilier;
- Nous faisons face à des budgets d'exploitation insuffisants depuis plusieurs années;
- Nous devons - selon la convention - avoir pour 75 % des locataires des personnes en bas des besoins impérieux, alors que seuls 50 % des unités sont subventionnées (difficulté de louer pour certains projets = manque de revenus);
- Toute la notion des bilans de santé pour évaluer la capacité de contribuer tombe à l'eau;
- **Qu'un montant refinancé de 100 000 \$ coûtera aux groupes 50 000 \$ en intérêts jusqu'à la fin du prêt.**

Depuis 2012, la contribution des groupes est prise dès la première année et étalée sur 35 ans. Donc :

- Le bilan de santé au bout de dix ans n'aura aucune incidence;
- Ces bilans de santé ne prendront pas compte les réglementations qui ont des incidences financières sur les groupes (ex. : réglementation sur l'eau chaude);
- Les réserves seront toujours insuffisantes.

Pour toutes ces raisons, le Réseau québécois des OSBL d'Habitation (RQOH) - et après consultations avec les fédérations - a convenu de demander l'arrêt de contribution au Fonds québécois d'habitation communautaire afin de maintenir ces sommes à l'intérieur de nos projets.