



L'objectif du 20% hors marché et l'exemple de **SOLIDES**

Présentation de Richard Ryan,
consultant en habitation abordable
Au colloque de l'AARQ
à Sherbrooke, le 24 octobre 2024



SOMMAIRE DE LA PRÉSENTATION

- **L'abordabilité de quoi parle-t-on?**
- **La pérennité, la vraie ne peut être qu'hors marché privé;**
- **L'objectif du 20%, est-ce utopique?**
- **Le modèle des OBNL développeurs, le cas de SOLIDES;**
- **Les suites possible...**
- **La contribution du monde municipal...**



L'abordabilité et le taux d'effort des ménages en dépenses en logement

30% du revenu brut
(SCHL besoins impérieux)

Alors que les programmes eux sont basés sur le prix médian, qui est constamment en hausse.

**Abordable
hors marché privé
(communautaire > OBNL et
coopérative)**

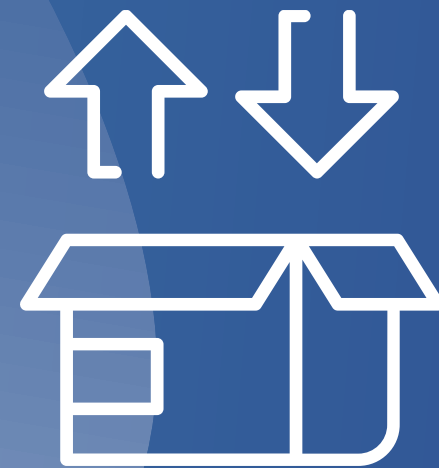
**Logement
social**

Abordable marché privé





**L'effet «épée de Damoclès»
lorsque notre toit n'est pas
protégé de la
pression immobilière**



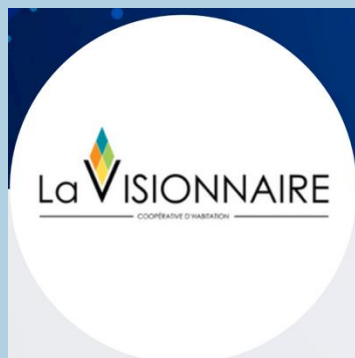
Augmentons l'offre, mais ayons en tête d'offrir une abordabilité pérenne



À l'abri des
 futures
 crises et de
 la pression
 immobilière



... Et autres développeurs sans but lucratif



LA PETITE HISTOIRE A COMMENCÉ PAR...

- Comité logement de Châteauguay (réflexion) Fin des années 90;
- Réflexion pour partir une société acheteuse (aide du CLD);
- État du parc immobilier de Châteauguay;
- Levée de fonds douteuse ;
- Fondation en 2000.



PREMIÈRE ACQUISITION

- Garantie d'une partie du prêt hypothécaire par la Ville (25%);
- 26 logements / 550K\$ Un parc immobilier avec beaucoup de problèmes;
- La Ville voyait la solution SOLIDES comme un remède aux problèmes;
- Gestion rigoureuse;
- Bouton d'appel / paiement de loyer / contrôle des va-et-vient.

DEUXIÈME ACQUISITION

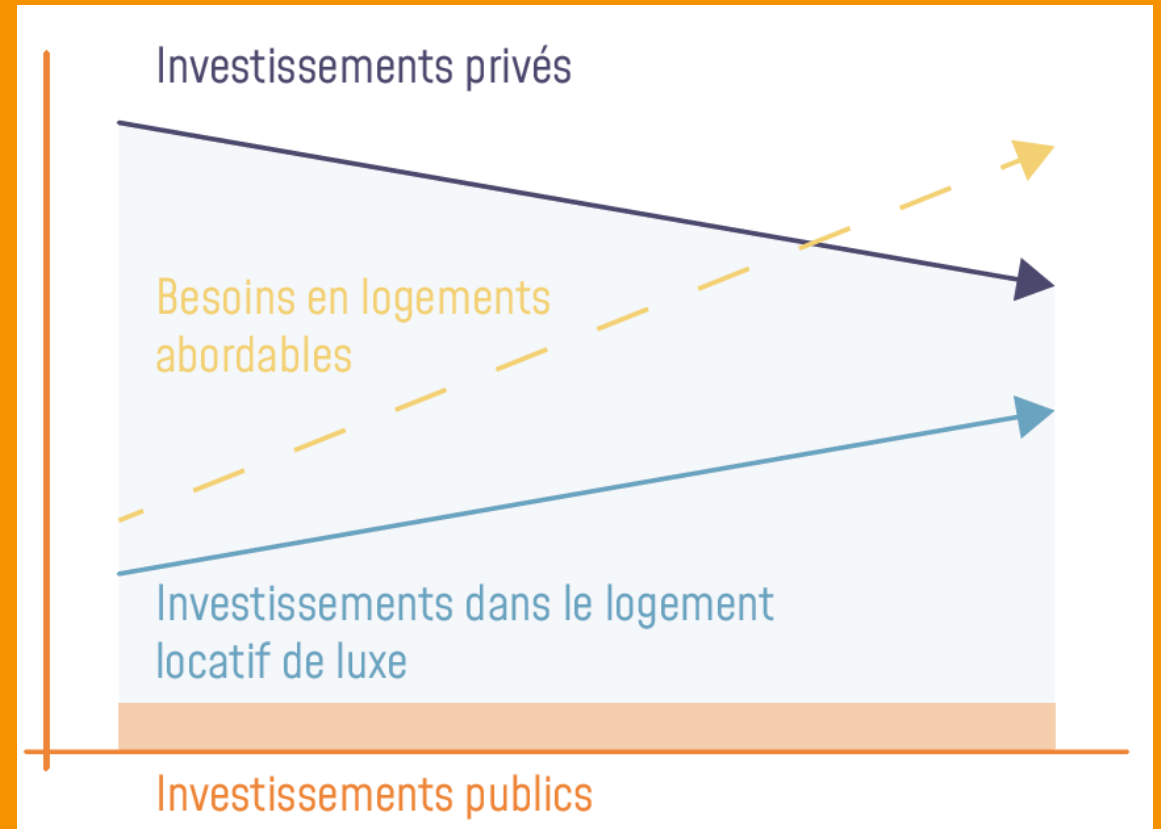
- Parc de 120 logement d'un OSBL pour vétérans;
- Dirigeants vieillissant, parc immobilier délaissés;
- Appel de la Ville à SOLIDES;
- Subvention à la rénovation.

PUIS 2 PROJETS ACCÈSLOGIS (91 LOGEMENTS)

- Après 6 ans d'existence, parc de 250 logements;
- Équité des logements ACL inutilisable / convention SHQ;
- Les premiers immeubles qui étaient déficitaires au départ deviennent viables et rentable en plus de dégager une équité intéressante avec la hausse des valeurs foncières marchandes;
- Phase développement et acquisitions.

LE MARCHÉ PRIVÉ

- Baisse des investissements dans le développement du marché locatif abordable;
- Développement dans le marché niché qui est plus payant;
- En plus de la transformation du marché existant qui est abordable.



CONTEXTE DE CRISE DE L'ABORDABILITÉ

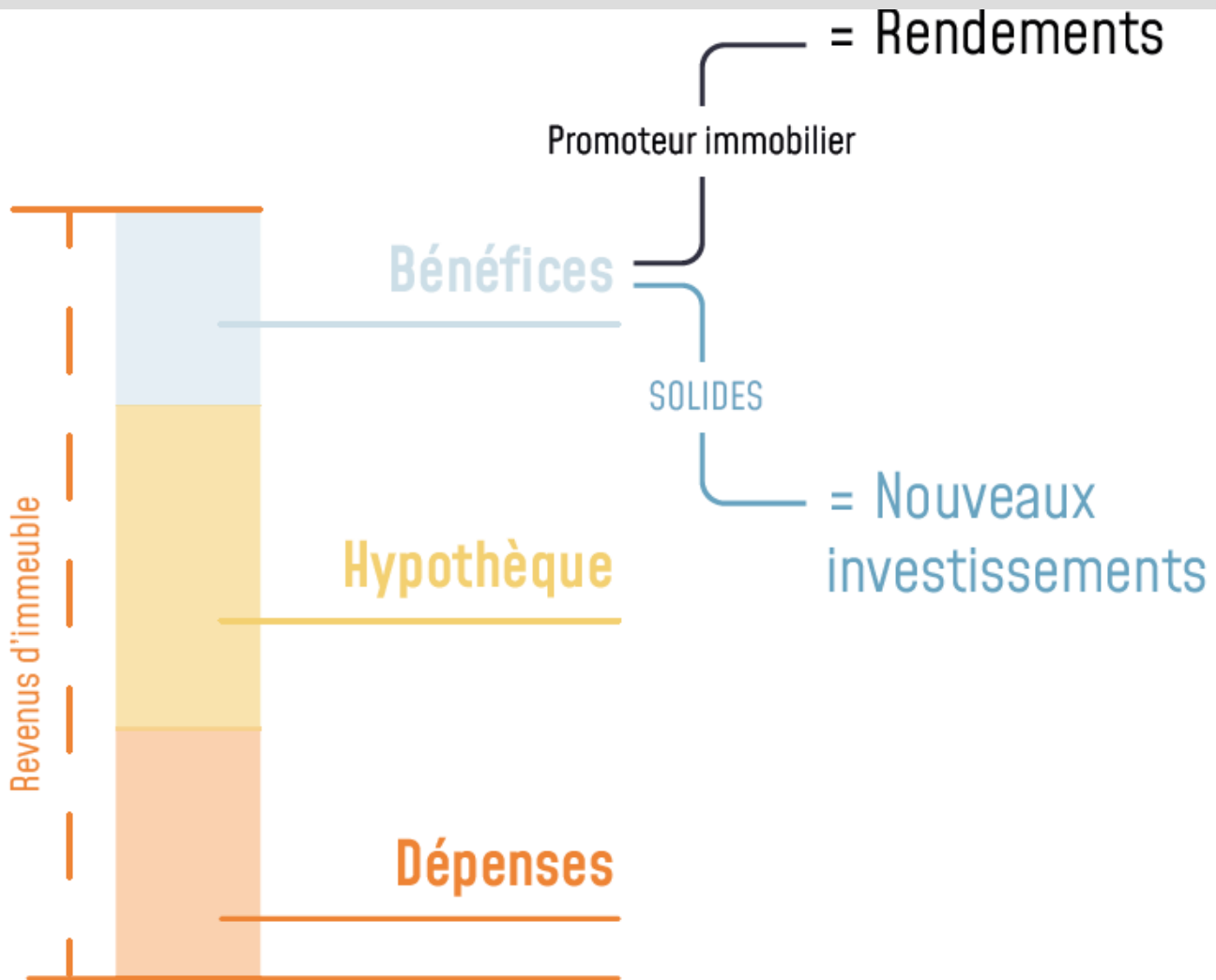
- Oui, il y a manque d'offre;
- Mais il faut agir d'abord sur l'abordabilité pérenne;
- En construction comme en acquisition d'une partie du parc privé actuel.



RÉFLEXION SUR LE CHANGEMENT D'ÉCHELLE

- Baisse des coûts de gestion/entretien;
- Développement continu;
- Un changement d'échelle en acquisition sans but lucratif permet de joindre les besoins des locataires et des propriétaires collectifs;
- La perte rapide de l'abordabilité dans le parc locatif existant, exige qu'on se retrouve les manches et qu'on mette à l'abris de la spéculation le plus grand nombre de logements possibles.





LA PROTECTION DE L'ABORDABILITÉ

- Avec cet objectif SOLIDES propose une vision à long terme, loin de la popularité des flips qui visent à des reventes rapides avec ou sans transformation comme incidence des évictions de locataires ou des hausses rapides et abusives de loyers.



SOLIDES AUJOURD'HUI

- **1 058 logements**
- **41 locaux commerciaux**
- SOLIDES plus de 80 immeubles ou ensembles immobiliers;
- Châteauguay
- Longueuil
- Montréal (Verdun et Lachine)
- Et Drummondville (363 logements)
- Une majorité des immeubles ont été acquis sans programme gouvernemental.

UN PARC IMMOBILIER SOLIDAIRE

- **Une nouvelle acquisition jour 1 non rentable/viable;**
- **Vision à long terme;**
- **L'ensemble du parc assume les pertes;**
- **Et après 5-10 ans par exemple, il fait partie de l'ensemble qui contribue à d'autres acquisitions...**

- **Maintien des loyers abordables / hausse moins rapide que les autres pour viser une équité.**

APPROCHE PORTEFEUILLE

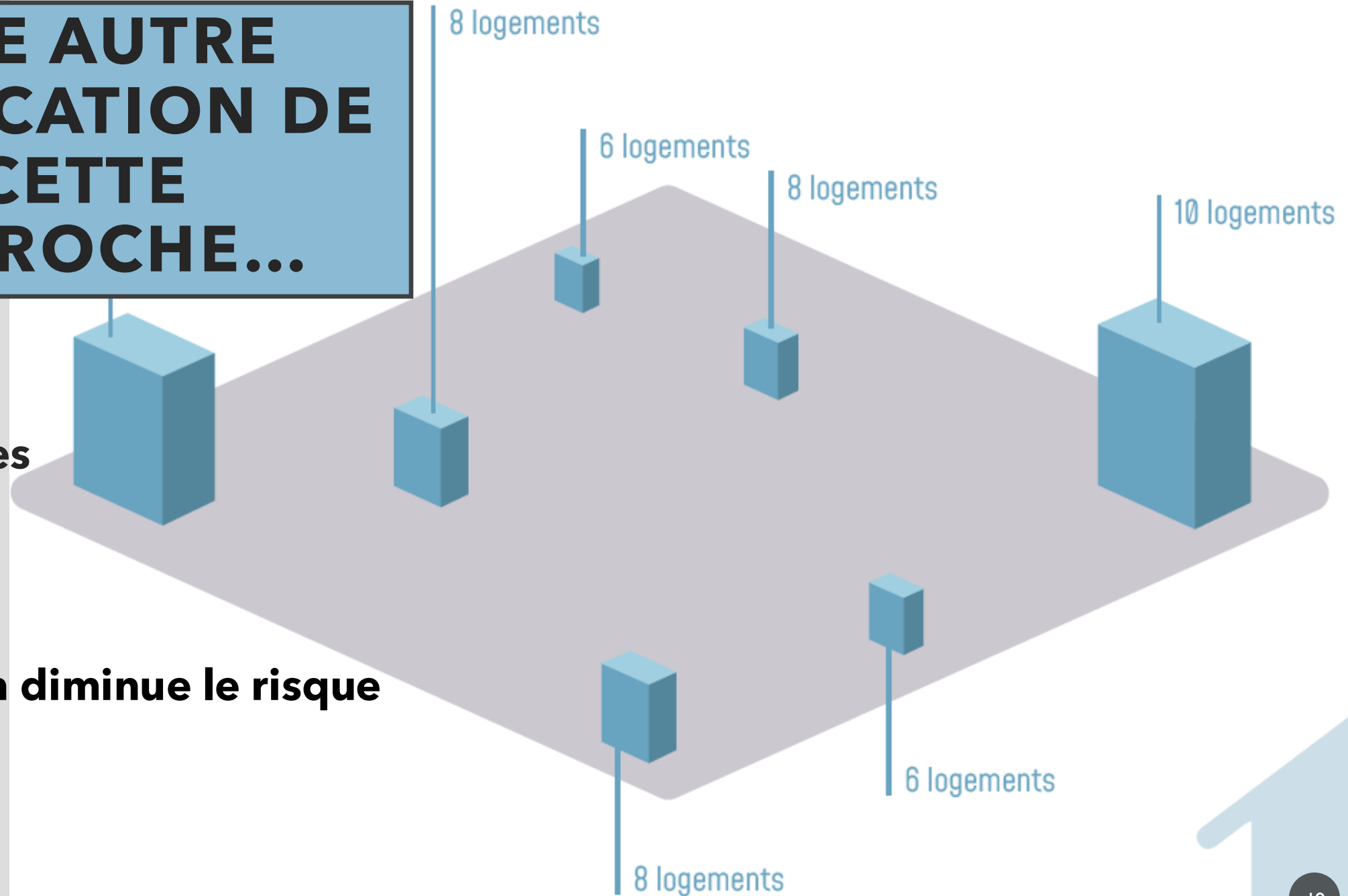
- **Une approche visant la complémentarité à long terme plutôt que la rentabilité à court terme;**
- **Cette approche vise à fusionner plusieurs immeubles en un seul hypothèque; une seule garantie/un seul prêt pour plusieurs immeubles;**
- **Un accès plus facile à l'équité, même les plus petits immeubles peuvent mieux contribuer à une équité globale;**
- **Une équité qui croit plus vite que le rendement**



UNE AUTRE APPLICATION DE CETTE APPROCHE...

**L'acquisition de
petits immeubles
dans un même
quartier;**

La mutualisation diminue le risque



MODÈLE MIXTE

Développement lent (subventionné)

- **Stabilité du parc;**
- **Équité gelée (35 ans);**
- **Soumis à des règles contraignantes;**
- **Complexifie la gestion;**
- **Peut desservir population + vulnérable;**

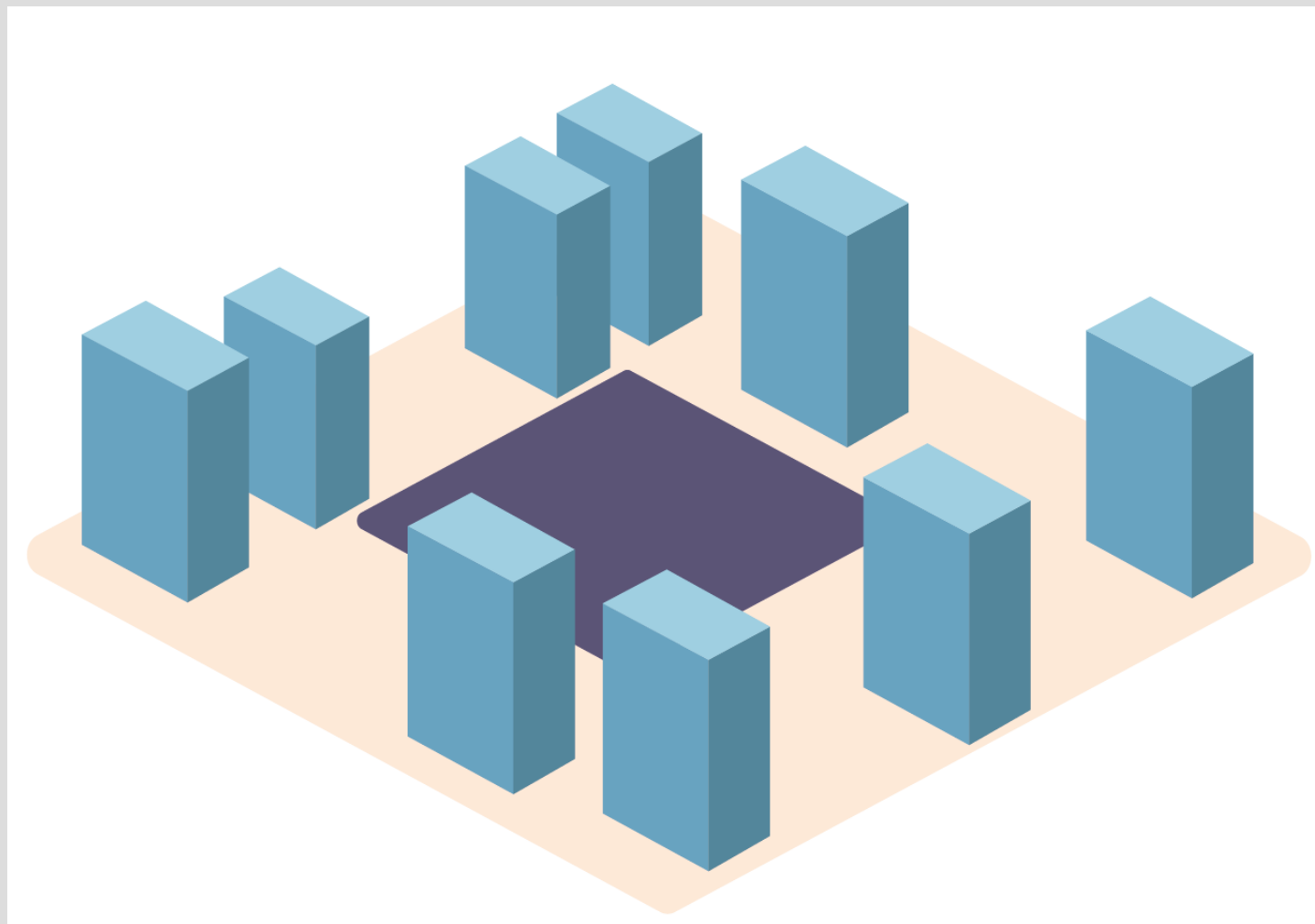
Développement rapide par acquisition (non subventionné)

- **Équité dès le départ;**
- **Pertes des liquidités durant 5 à 10 ans;**
- **Ces pertes sont compensées par une augmentation de l'équité;**
- **Flexibilité dans les travaux;**
- **Économie d'échelle;**

**Deux modèles complémentaires,
mais un défi de gestion...**

VOIR PLUS LOIN QUE L'IMMOBILIER ABORDABLE...

La vision sous-jacente est de permettre à SOLIDES d'aller plus loin que l'immobilier et d'améliorer autant que possible la vie des personnes à faible revenus, en favorisant l'entraide et en diminuant l'isolement.





ET LA VILLE DE CHÂTEAUGUAY...

- **L'appui de la ville a été déterminante pour le démarrage de SOLIDES;**
- **Ouverture à son implantation;**
- **Garantie de prêt;**
- **Lien avec des opportunités;**
- **Aujourd'hui, SOLIDES détient 10% du parc locatif de la Ville et est devenu incontournable.**



LES VILLES ET LES AVANTAGES DE SOUTENIR L'HABITATION ABORDABLE SANS BUT LUCRATIF

Cela permet notamment :

- **De garantir le bon entretien de ces immeubles;**
- **De proposer une meilleure qualité de logement aux locataires à faible revenus;**
- **De lutter contre la pauvreté;**
- **D'avoir une capacité à loger des personnes qui font partie de la communauté et dont la communauté a besoin : les travailleurs à faible revenus.**

**ET LE 20% HORS MARCHÉ PRIVÉ...
UN OBJECTIF DE PLUS EN PLUS PARTAGÉ**

AGRTQ - RQOH - FHCQ - FRAPRU - ACHAT

Mais aussi de grandes villes... Comme Montréal et Longueuil

CMM se dirige vers ça aussi avec le PMAD...

Défenseure fédérale du logement Marie-Josée Houle

20% de l'ensemble des habitations



CHANGER D'ÉCHELLE!

- **L'abordabilité existante se trouve surtout encore dans le privé, mais est de plus en plus menacé;**
- **Moins de 10% aujourd'hui qui est protégé;**
- **Est-ce possible de viser 20% ?**
- **Lueur d'espoir... les modèles européens;**
- **Se retrousser nos manches.**

Merci!



Période d'échanges

<https://richardryan.ca/>

info@richardryan.ca