



G.A.L.O.P.

Groupe d'aménagement de logements
populaires de Lanaudière

GRUPE D'AMÉNAGEMENT DE LOGEMENTS POPULAIRES DE LANAUDIÈRE

**ÉTUDE DE FAISABILITÉ DE CRÉATION D'UN FONDS POUR LE DÉVELOPPEMENT
DU LOGEMENT SOCIAL**

RAPPORT

Isabelle Rousseau
Coopérative Tandem
juin 2007

L'étude de faisabilité de création d'un fonds pour le développement du logement social a été réalisée par la Coopérative Tandem et financée par la Conférence régionale des élus(es) Lanaudière dans le cadre du Fonds de développement régional, volet entente spécifique et la Société d'habitation du Québec dans le cadre de son programme d'aide aux organismes communautaires en habitation (PAOC).

L'étude a été encadrée par un comité de pilotage composé de Mesdames Denise Robitaille du Groupe d'aménagement de logement populaire (GALOP), Chantal Lalonde de la Table des partenaires du développement social de Lanaudière (TPDSL), Myriam Lafrance, vice-présidente de la Fédération des Caisses Desjardins et Messieurs Yvon Fafard, administrateur d'une coopérative d'habitation, Richard Leduc, conseiller municipal de la ville de Joliette, Jean-Denis Savoie, administrateur des Résidences du Méandre et André Villeneuve, préfet de la MRC D'Autray.

La mise en page a été réalisée par la Table des partenaires.

Pour informations, communiquez avec la Table des partenaires du développement social de Lanaudière au (450) 759-9944. Ce document est disponible sur le site de la Table au www.tpdsl.org

Fin d'impression : Juillet 2007

TABLE DES MATIÈRES

Contexte de l'étude.....	1
Objectifs et méthodologie.....	2
Problématique du développement du logement social dans Lanaudière.....	3
Besoins de financement du logement social identifiés.....	5
Besoins pour la création d'unités de logement social et communautaire.....	6
Besoins pour l'achat et la rénovation de logements existants.....	11
Besoins pour l'aide à la rénovation de maisons unifamiliales.....	12
Types de fonds explorés.....	13
Exploration de quelques fonds existants.....	13
Trois types de fonds explorés.....	20
Le fonds à revenus réguliers.....	20
Le fonds sous gestion.....	20
Le fonds d'investissement.....	21
Le point de vue des contributeurs potentiels interrogés.....	22
Les municipalités.....	22
Les coopératives et OBNL en habitation.....	24
Les fonds de travailleurs.....	25
Les syndicats.....	27
Les ministères et organismes gouvernementaux.....	27
Le mouvement Desjardins.....	28
Les fondations.....	29
Principaux résultats de l'étude.....	30
Recommandations.....	35
Bibliographie.....	40
Annexes.....	41
Société en commandites.....	42
Scénarios soumis en consultation aux MRC.....	43

Contexte de l'étude

La région de Lanaudière souffre d'un écart important dans l'utilisation des programmes d'aide gouvernementale en matière d'habitation, dans un contexte où les taux d'occupation des logements locatifs sont très bas et les coûts pour se loger à la hausse.

Cette situation maintient un grand nombre de ménages à faible revenu dans une situation de logement précaire : taux d'effort pour se loger au dessus de 30%, voir même 50% pour un grand nombre de ménages; état des habitations en détérioration, principalement en milieu rural dans les résidences secondaires converties en résidences permanentes.

Si on remarque la construction de nombreux logements ces dernières années, force est de constater qu'ils visent une population à revenu moyen et élevé et sont concentrés dans les grandes municipalités. Les locataires à faible revenu font toujours face à une rareté de logement bon marché.

Devant cet état de fait, le Comité stratégique en habitation et logement social de la Table des partenaires du développement social de Lanaudière a conçu un projet pilote afin de déployer des alternatives prometteuses pour le développement du logement social et communautaire qui tiennent compte des enjeux propres à la région. La mise sur pied d'un fonds de développement du logement social est une de ces alternatives.

Dans la région, un tel fonds est déjà disponible dans la région pour les MRC Les Moulins et L'Assomption dans le cadre de la Communauté Métropolitaine de Montréal (CMM). Cependant, la Loi sur la Société d'habitation du Québec (SHQ) (LRQ, chapitre S-8) habilite les autres MRC du territoire à créer leur propre fonds. Dotée d'une structure de financement appropriée, la région serait plus en mesure de profiter pleinement des programmes d'aide à la réalisation en place tels *AccèsLogis* et *Logement abordable* de la SHQ.

À ce jour, aucune MRC de la région de Lanaudière n'a entrepris de créer, sur ses propres bases, un fonds pour soutenir le logement social. Le manque de données sur la faisabilité d'un tel projet semblait un facteur important de cet état de fait : combien faut-il d'argent pour avoir un impact significatif sur ce développement ? Qui contribuerait à ce fonds ? Une contribution annuelle des citoyens et citoyennes, à même les taxes municipales, pourrait-elle être envisageable? Pourrions-nous compter sur l'apport de ministères, du secteur privé comme Desjardins, des coopératives et OBNL en habitation déjà en opération, d'autres fonds, etc.? La mise sur pied d'un fonds conjoint des quatre MRC hors CMM pourrait-elle offrir un levier financier plus efficace ? Quelle est l'opinion des élus(es) municipaux sur la question ? Cette étude souhaite apporter des réponses à ces questions et permettre d'éclairer les acteurs et actrices et les décideurs et décideuses dans les actions à mener.

Objectifs et méthodologie

Le projet d'étude comportait deux objectifs principaux : disposer de suffisamment d'informations pour envisager la possibilité de créer un fonds pouvant soutenir le développement du logement social pour les quatre MRC hors CMM et associer les décideurs et décideuses et les éventuels(elles) souscripteurs et souscriptrices à la démarche afin d'amorcer une mobilisation qui pourrait éventuellement déboucher sur la mise sur pied effective d'un fonds dans la région.

La méthode utilisée pour effectuer l'étude a comporté cinq (5) étapes.

D'abord, un comité de pilotage, composé de représentants(es) de municipalités, d'entreprises d'économie sociale en habitation (OBNL et coopérative) et d'organismes de développement en habitation, a été formé afin d'alimenter la réflexion à différentes étapes. Ce comité a identifié les besoins de soutien financier auxquels la mise sur pied d'un fond pourrait répondre, a validé les résultats au cours de l'étude et a contribué à leur analyse.

Une recherche documentaire a permis de dégager les différents types de fonds possibles et d'explorer ceux existants au Québec et ailleurs au Canada. Leur connaissance a permis de faire l'inventaire des sources de fonds auxquels les projets de logement social et communautaire de la région peuvent actuellement faire appel.

Nous avons interrogé les représentants(es) de nombreuses organisations, fonds, fondations, organismes gouvernementaux, syndicat, coopérative et organisme à but non lucratif en habitation et entreprises, afin de connaître leur intérêt à contribuer à un fonds soutenant le développement du logement social et les modalités d'investissement qu'elles privilégient.

Ces recherches ont donné lieu à la conception de divers scénarios de fonds pour répondre à chacun des besoins de financement identifiés au départ.

Nous avons finalement soumis les scénarios basés sur l'apport de taxes municipales, aux maires et mairesses des quatre MRC hors CMM lors de leurs rencontres de conseil de MRC pour connaître leurs réactions et enrichir l'étude de leur vision et de leur intérêt pour un projet semblable.

Problématique du développement du logement social dans Lanaudière

Le portrait¹ de l'habitation dans la région de Lanaudière est marqué par les contrastes. Le mode d'habitation urbain côtoie le mode rural et l'on retrouve dans la région une majorité de ménages propriétaires de leur habitation alors que la proportion de ménages locataires consacrant 30% et plus de leur revenu au logement est une des plus élevées au Québec.

Et bien que l'on constate chez les ménages lanaudois un revenu moyen plus élevé que la moyenne québécoise, on retrouve quand même dans la région :

- 32 795 ménages dont le taux d'effort dépasse 30 %, dont 44.7 % sont des ménages locataires (14 670). Les données compilées par la SHQ² pour 2001 démontrent une certaine amélioration à ce chapitre. Cependant, les plus fortes proportions se retrouvent toujours :
 - chez les ménages âgés de moins de 25 ans, principalement dans les MRC D'Autray et Joliette ;
 - ensuite, viennent ceux âgés de 25 à 44 ans, particulièrement dans les MRC Matawinie et Montcalm ;
 - et ceux âgés de plus de 65 ans, notamment dans la MRC Les Moulins.

- 15 775 ménages dont le taux d'effort pour se loger dépasse 50 % dont plus de 8 000 ménages locataires.

Les locataires des MRC Montcalm et Matawinie sont les plus touchés au plan de l'effort, dont les taux continuent de dépasser ceux de l'ensemble du Québec en 2001. Comme on retrouve dans ces zones rurales une plus grande proportion de ménages à plus faible revenu que dans les zones urbaines, le taux d'effort logement de l'ensemble des ménages y est plus élevé. De plus, malgré l'amélioration de la situation pour les ménages locataires de l'ensemble du Québec en 2001 par rapport à 1996, le pourcentage des locataires des MRC D'Autray et Joliette ayant un taux d'effort de 50 % et plus dépasse maintenant celui de l'ensemble du Québec alors qu'en 1996 il était inférieur.

De plus, le « Profil statistique de l'habitation », produit par la SHQ, dévoile qu'en 2001, 80% des ménages locataires à faible revenu et les 2/3 des ménages propriétaires à faible revenu de la région consacrait plus

¹ Gaudreault, Allan, *L'habitation et le logement social dans Lanaudière : Portrait et développement*, Table des partenaires du développement social de Lanaudière, juin 2003, pages 6, 7, 16, 28 à 32, 39 ;

Théolis, Manon, *Se loger dans Lanaudière : Portrait statistique de la situation résidentielle de la population lanaudoise*, Table des partenaires du développement social de Lanaudière, 8 mars 2002, page 21.

Les principales données proviennent du recensement de 1996

² *Profil de l'habitation au Québec, Lanaudière*, Société d'habitation du Québec, 2005, pages 78 et 79.

de 30 % de leur revenu à l'habitation. Cette proportion est plus élevée que pour l'ensemble du Québec, et représentait, toujours en 2001, 19 650 ménages.

Le portrait est également contrasté quant à l'état des logements : plusieurs observations montrent une détérioration du bâti existant, notamment dans les résidences secondaires converties en résidences permanentes.

En réponse aux besoins des ménages qui sont laissés pour compte ou défavorisés par le marché privé du logement, plus de 3 090 logements sociaux ont été réalisés dans la région de Lanaudière dans le cadre des différents programmes d'aide (2003)³ :

- 1 613 logements en habitation à loyer modique (HLM) sont gérés par les offices municipaux d'habitation (OMH) ;
- dans le secteur communautaire d'habitation, 306 logements sont détenus par des coopératives et 785 unités sont détenues par des organismes à but non lucratif (OBNL) d'habitation ;
- on compte également 306 unités d'hébergement public et 80 unités du programme de *Supplément au loyer* dans le secteur privé.

De plus, plus de 220 ménages reçoivent le programme de *Supplément au loyer* et 7 430 autres ont utilisé l'allocation logement (en 1999).

Du côté de l'aide à l'amélioration de l'habitat, 417 ménages lanaudois ont bénéficié de ces programmes en 2001 (Revitalisation des vieux quartiers, RénoVillage, Réparation d'urgence, Amélioration des maisons d'hébergement, Adaptation de domicile pour personnes handicapées, Logements adaptés pour les aînés autonomes).

On observe malgré tout que peu importe le mode de calcul utilisé, la région de Lanaudière souffre d'un écart dans l'utilisation des programmes d'aide gouvernementale.

Le taux de pénétration des programmes doit donc être haussé dans un contexte marqué par :

- le taux d'inoccupation des logements locatifs inférieur à 1 % :
Dans les trois agglomérations plus urbanisées situées dans les MRC Joliette, Les Moulins et L'Assomption, les relevés de la SCHL indiquaient que le taux d'inoccupation variait entre 0,0% et 1,0% en octobre 2006,. A titre indicatif, le taux d'inoccupation était à la même période 3 % à Montréal. Par ailleurs, on observe « une très grande rareté des espaces locatifs dans les milieux ruraux non-agricoles de Lanaudière » situés plus au nord ;

³ Gaudreault, Allan, *L'habitation et le logement social dans Lanaudière : Portrait et développement*

- la demande élevée de logements sociaux caractérisée par de longues listes d'attente et la stabilité des résidents actuels ;
- la détérioration appréhendée du parc résidentiel.

Plusieurs contraintes au développement de logements sociaux et communautaires ont été identifiées:

- le financement des ressources au développement ;
- le niveau de contribution financière obligatoire du milieu ;
- le syndrome « pas dans ma cour » ;
- la disponibilité de terrains et de bâtiments.

Avec comme objectif principal sur dix ans de réduire de moitié le nombre de ménages dont le taux d'effort logement dépasse 50 %, un ensemble d'orientations stratégiques touchant les objectifs de production de logements, le financement et la planification des interventions en habitation a été planifié.

La réalisation d'un projet d'habitation sociale avec l'appui des programmes exige une contribution du milieu d'un minimum de 15% des coûts de réalisation, appelée contribution de base. Depuis plusieurs années, le Groupe d'aménagement de logement populaire (GALOP), groupe de ressource technique (GRT) en habitation de Lanaudière, tente de soutenir les groupes promoteurs dans la collecte de ce financement. Malheureusement, surtout dans les petites municipalités rurales, l'effort des groupes s'avère souvent insuffisant et empêche la réalisation de projets qui pourtant répondraient à d'importants besoins de la population. La mise sur pied d'un fonds apporterait un appui essentiel à cet effort collectif. L'expérience vécue dans les MRC L'Assomption et Les Moulins le démontre : la contribution à un fonds dédié au financement du logement social et communautaire s'est avérée un important stimulus dans la mobilisation des milieux sur leur territoire.

D'autres parts, la réalisation de logements sans l'utilisation des programmes d'aide est une formule déjà employée dans d'autres régions. La pénurie de terrain à proximité des services annoncée pour certaines municipalités laisse entrevoir l'obligation d'orienter le développement vers l'achat-rénovation. Un fonds d'aide pourrait s'avérer un outil approprié à cette approche.

Besoins de financement du logement social identifiés

Au départ, le comité de pilotage a identifié trois besoins de financement pour soutenir le développement du logement social et communautaire dans Lanaudière, soit du financement :

- pour la création d'unités de logement social et communautaire avec l'aide des programmes ;
- pour l'achat et la rénovation de logements existants sans l'aide des programmes ;
- pour l'aide à des propriétaires occupants à faible et modeste revenu dans la réparation et la rénovation de leur maison.

Besoins pour la création d'unités de logement social et communautaire

Le principal besoin de financement pour la création d'unités de logement social et communautaire est l'accès à une ou des sources de revenus permettant aux promoteurs d'un projet de fournir la contribution du milieu attendue par les programmes *AccèsLogis* et *Logement abordable* de la SHQ et l'assurance prêt hypothécaire SCHL pour logements locatifs. Cette exigence des programmes d'aide se situe à un minimum de 15 % des coûts de réalisation de chaque projet. Cependant, cette contribution se hausse souvent à plus de 15 % afin d'atteindre le loyer cible de 95% du loyer médian exigé par les programmes de la SHQ.

Dans la région de Lanaudière, entre 2002 et 2006, 11 projets d'immeubles communautaires ont été réalisés à l'aide de ces programmes pour un total de 409 unités de logements : six (6) projets dans les MRC hors CMM pour 124 unités et cinq (5) projets dans les deux (2) MRC de la CMM pour 285 unités. Environ deux (2) projets par année ont vu le jour dans la région ces cinq (5) dernières années, produisant en moyenne 82 unités.

Des 11 projets réalisés :

- quatre (4) ont fourni une contribution du milieu de 15% ;
- les sept (7) autres ont apporté des contributions situées entre 19.4% à 54.7% des coûts du projet ;
- la contribution totale des milieux a été de 7.6 millions \$, un apport moyen de 23 751 \$ par unité de logement produite ;
- la contribution de base totale, correspondant à 15 % des coûts de réalisation des projets, a été de 5.5 millions, un apport moyen de 13 553 \$ par unité.

Le tableau suivant présente la provenance des contributions du milieu de l'ensemble des projets par secteur de la région.

Tableau 1 : Projets de logement social et communautaire réalisés dans la région de Lanaudière par secteur à l'aide des programmes d'aide à la réalisation, source et ampleur de la contribution du milieu fournie, 2002-2006.

SOURCE	Nombre de projets soutenus	Pourcentage des projets soutenus dans le secteur	Montant total de l'aide apportée	Proportion de la contribution du milieu pour le secteur
SECTEUR SUD : MRC AYANT ACCÈS AU FONDS DE LA CMM (L'Assomption et de Les Moulins)				
CMM	5	100 %	3 796 920 \$	92 %
Municipalités	2	40 %	175 000 \$	4 %
CLD	2	40 %	100 000 \$	2 %
Autres	2	40 %	65 000 \$	2 %
TOTAL DES 2 MRC	5	100 %	4 136 920 \$	100 %
SECTEUR NORD : MRC N'AYANT PAS ACCÈS AU FONDS DE LA CMM (D'Autray, Joliette, Matawinie, Montcalm)				
Municipalités	6	100 %	1 346 873 \$	35 %
Communautés religieuses (Bâtiment)	1	17 %	1 345 065 \$	35 %
Caisses populaires	5	83 %	310 970 \$	8 %
CLD	6	100 %	220 000 \$	6 %
Coopératives ou OBNL existants	2	33 %	159 800 \$	4 %
Autres	4	67 %	449 577 \$	12 %
TOTAL DES 4 MRC	6	100 %	3 832 285 \$	100 %

Source : Compilation spéciale à l'aide des données fournies par le GALOP

Les cinq (5) projets réalisés sur le territoire de la CMM ont bénéficié d'une contribution de ce fonds correspondant à 15 % des coûts de réalisation. Cependant, les deux (2) projets réalisés sur le territoire de la MRC Les Moulins ont nécessité une contribution du milieu supplémentaire. La municipalité et le CLD ont été mis à contribution, ainsi que d'autres organisations.

Dans les quatre MRC de la région hors CMM, les municipalités hôtes des projets ont fourni 35 % de la contribution du milieu, soit près de 1.4 millions \$. Dans ces MRC, le trio formé par les municipalités, les caisses populaires et les CLD supporte la très grande majorité des projets et apporte près de la moitié de la contribution du milieu amassée. L'autre moitié provient du résultat de multiples démarches de levées

publiques de fonds, de dons de terrains et bâtiments en provenance de la paroisse ou de communautés religieuses, d'apports de coopératives et d'organismes à but non lucratif d'habitation existants, de subventions diverses, de dons de fondations, etc.

Au moment de l'étude, le GALOP accompagnait l'élaboration de 15 projets pour un total de 440 unités. Huit (8) de ces projets sont dans des municipalités comptant moins de 10 000 habitants(es) et situées au nord de la région. Leur réalisation se fera au cours des quatre (4) prochaines années. Les études de faisabilité amorcées annoncent que ces projets auront besoin de recueillir une contribution du milieu située entre 22 % et 39 % des coûts de réalisation pour voir le jour. Cela représente des montants se situant entre 275 000 \$ et 1.21 millions par projet, soit une moyenne de 21 336 \$ par unité de logement.

L'arrivée du Fonds de développement du logement de la CMM a de toute évidence donné un élan au développement du logement social dans ce secteur de la région. D'autres projets émergeront sans aucun doute dans les prochaines années. Ainsi, la Commission Famille et Aînés de la ville de Repentigny a entrepris une démarche de réflexion en vue de se donner une politique familiale au printemps 2007. La question du logement figure dans les préoccupations. Le « Plan d'action Famille » de la municipalité de Terrebonne prévoit d'augmenter l'offre de logements sociaux et communautaires destinée aux familles.

Le gouvernement du Québec n'a pas fait connaître ses intentions de financement des programmes *AccèsLogis* et *Logement abordable* – volet social et communautaire pour les prochaines années. Cependant, pour les programmations de 2002 à 2007 (5 années), il a mis à la disposition de la SHQ la possibilité de créer un total de 16 435 unités qui, selon les projections actuelles, risquent d'être réalisées à terme.

Pour les programmations de 2006 et 2007, Lanaudière dispose de 191 unités sur un total de 5 600, soit 3 % de l'ensemble de la programmation du Québec. Cependant, ces « enveloppes » ne sont pas complètement fermées et des unités supplémentaires peuvent être réalisées en faisant appel aux unités non utilisées dans les autres régions. L'inverse est aussi vrai. L'ordre d'arrivée des projets présentés à la SHQ demeure un facteur d'octroi des unités important.

Il est difficile d'estimer le nombre de nouvelles unités de logement social et communautaire que le gouvernement mettra en chantier dans les cinq (5) prochaines années. Cependant, les principaux intervenants(es) du secteur croient que celui-ci poursuivra ses investissements dans les programmes. Leur ampleur est cependant inconnue et nul ne peut la prévoir avec précision.

Pour répondre aux besoins des projets, il apparaît clair que l'aide financière apportée par un nouveau fonds de développement ne peut être qu'en subvention. Une aide accordée en prêt ne ferait qu'ajouter aux engagements financiers des promoteurs et mettre une pression à la hausse sur les coûts de loyer.

Cette subvention pourrait être accordée une fois pour la réalisation des unités ou durant quelques années pour supporter les frais d'exploitation.

La création d'un fonds venant fournir aux projets se développant dans les quatre (4) MRC du nord le même soutien financier que celui offert par la CMM dans le sud permettrait d'établir un certain équilibre dans le développement du logement social dans la région.

Afin de déterminer l'ampleur de l'apport financier nécessaire pour répondre aux besoins futurs, une estimation des contributions du milieu de base envisagée dans les projets actuellement en élaboration a été calculée.

Il s'est réalisé en moyenne un projet par année pour 24 unités dans ces MRC ces dernières années. Le GALOP y accompagne actuellement huit (8) projets en élaboration pour 146 unités, soit une moyenne de 18 unités par projet. Pour évaluer les besoins de financement, seule la contribution du milieu de base moyenne exigée dans la réalisation des projets des MRC du nord a été considérée, soit 14 085 \$ par unité. Il faudrait donc 690 000 \$ en moyenne par année où des projets se réaliseront pour répondre à la demande.

Le tableau suivant présente les projections de réalisation de projets dans les quatre (4) MRC du nord pour 2007-2010 et l'estimation des besoins de contribution du milieu de base, soit 15 % des coûts de réalisation. Ces projections ont été établies à l'automne 2006, à partir des données et informations fournies par le GALOP.

Tableau 2 : Création d'unités de logement social et communautaire projetée et estimation de la contribution du milieu de base pour les MRC de D'Autray, Joliette, Matawinie et Montcalm, 2007-2010.

Année/ Territoire	2007		2008		2009		2010		Total par territoire	
	unités	Contribution	Unités	Contribution	Unités	Contribution	Unités	Contribution	Unités	Contribution
Les 4 MRC	0	---	39	549 315 \$	67	943 695 \$	40	563 400 \$	146	2 056 410 \$
D'Autray	0	---	12	169 020 \$	0		0		12	169 020 \$
Joliette	0	---	0		0		0			
Matawinie	0	---	7	98 595 \$	55	774 675 \$	20	281 700 \$	82	1,154 970 \$
Montcalm	0	---	20	281 700 \$	12	169 020 \$	20	281 700 \$	52	732 420 \$

Source : Compilation spéciale réalisée à partir des données fournies par le GALOP, 2006

On y constate que 39 projets étaient alors en élaboration dans les 4 MRC du nord et qu'un montant de plus de 2 millions \$ serait nécessaire pour fournir la contribution de base du milieu exigé par les programmes.

D'autre part, l'étude ne pouvait faire abstraction du fait que les milieux ont désormais à fournir bien au-delà du 15 % de contribution de base pour réaliser leurs projets. La création d'un fonds venant compléter cette contribution pour l'ensemble de la région a donc été envisagée. La moyenne de cette contribution supplémentaire pour les onze (11) projets réalisés à ce jour est de 11 450 \$ par unité. Dans les projets en élaboration dont des études de viabilité avaient été ébauchées au moment de l'étude (8 projets), cette contribution était estimée en moyenne à 15 900 \$ par unité.

Le tableau suivant présente les projections de réalisation des projets dans la région de Lanaudière pour les quatre (4) prochaines années et les besoins en contribution du milieu excèdent le 15 % de base exigé par les programmes. Ces projections ont été établies à l'automne 2006, à partir des données et informations fournies par le GALOP.

Tableau 3 : Création d'unités de logement social et communautaire et estimation de la contribution du milieu supplémentaire pour la région de Lanaudière et par MRC, 2007-2010

Année/ Territoire	2007		2008		2009		2010		Total par territoire
	Unités	Contribution	Unités	Contribution	Unités	Contribution	Unités	Contribution	Unités/ Contribution
Lanaudière	114	1,8 M \$	119	1,9 M \$	167	2,66 M \$	40	636 000 \$	440 unités 6,996 M \$
D'Autray	0	---	12	190 800 \$	0	---	0	---	12 unités 190 800 \$
Joliette	0	---	0	---	0	---	0	---	0
L'Assomption	68	1,1 M \$	60	954 000 \$	100	1,6 M \$	0	---	228 unités 3,625 M \$
Les Moulins	46	731 400 \$	20	318 000 \$	0	---	0	---	66 unités 1,049 M \$
Matawinie	0	---	7	111 300 \$	55	874 500 \$	20	318 000 \$	82 unités 1,303 M \$
Montcalm	0	---	20	318 000 \$	12	190 800 \$	20	318 000 \$	52 unités 826 800 \$

Source : Compilation spéciale réalisée à partir des données fournies par le GALOP, 2006

Il faudrait donc en moyenne par année 1,75 millions \$ pour répondre à la demande, la MRC L'Assomption étant le territoire le plus en besoin.

En résumé, pour répondre à la contribution de base du milieu exigée pour la réalisation des projets en élaboration dans les MRC Montcalm, Matawinie, D'Autray et Joliette devant se concrétiser entre 2007 à 2010, la région devra fournir environ 2 millions \$, soit une moyenne de 690 000 \$ par année.

Pour répondre à la contribution excédentaire du milieu exigée pour la réalisation des projets en élaboration devant se concrétiser entre 2007 et 2010 dans l'ensemble de la région, une somme d'environ 7 millions \$ devra être disponible, soit une moyenne de 1,75 millions par année.

Besoins pour l'achat et la rénovation de logements existants

Le second besoin identifié en termes de financement est celui pour l'achat et la rénovation d'immeubles à logements locatifs sans avoir recours aux programmes d'aide. Bien que la région ait surtout besoin de nouvelles unités de logement, compte tenu de son développement rapide, la disponibilité de terrains pour la construction de nouvelles unités à proximité des services se fait de plus en plus rare, en particulier à Joliette et dans les villes de la couronne métropolitaine. Par contre, il existe un parc d'immeubles de logements locatifs à partir duquel des logements sociaux et communautaires pourraient être développés

par de l'achat-rénovation. Cette approche permettrait de contrer le manque de logements locatifs abordables et de qualité sur ces territoires.

Plus des deux tiers des logements privés loués dont la construction date d'avant 1960 se retrouvent dans les MRC D'Autray, Joliette et L'Assomption. Compte-tenu de leur âge, ces logements risquent de nécessiter des rénovations importantes

Tableau 4 : Logements privés loués construits avant 1960, MRC et région de Lanaudière, 2001.

MRC	Nombre de logements privés loués construits avant 1960	% de l'ensemble des logements loués du territoire
D'Autray	1 540	40,1%
Joliette	2 865	32.7%
L'Assomption	1 780	19.0%
Les Moulins	1 050	13.1%
Matawinie	1 135	31.4%
Montcalm	880	26.8%
Lanaudière	9 255	25.1%

Source : Compilation spéciale des données de 2001 de la SHQ, « L'habitation au Québec, Profil statistique de l'habitation Lanaudière », 2005, p. 66.

Cependant, au moment de cette étude, le marché de la vente des immeubles à logement multiplex est presque inexistant dans la région de Lanaudière. On n'y retrouve que quelques immeubles de 6 logements et moins à vendre, éparpillés sur le territoire, principalement dans les villes les plus peuplées. Par contre, il serait intéressant de disposer de moyens rapides permettant de profiter de certaines opportunités au moment où elles se présenteront.

Besoins pour l'aide à la rénovation de maisons unifamiliales

Le troisième besoin de support financier identifié par le comité de pilotage est l'aide à la rénovation de maisons unifamiliales. L'expérience de la mise sur pied d'un réseau d'entraide dans le cadre du projet Habitat-Santé mené par la Table des partenaires du développement social de Lanaudière (TPDSL) a mis en lumière l'effet de levier qu'une aide financière apportée aux ménages propriétaires occupants à faible et modeste revenu peut avoir dans l'amélioration de la qualité de leur logement.

On sait que la subvention du programme RénoVillage peut atteindre 90 % du coût des travaux admissibles, sans toutefois dépasser 6 500 \$. La contribution financière exigée est souvent difficile à fournir par ces ménages aux revenus très limités. En sollicitant différents contributeurs, Habitat-Santé a réussi à réunir un fonds temporaire permettant d'offrir une aide financière pouvant aller jusqu'à 1 000 \$

par ménage. Combinée à RénoVillage ou à une corvée, cette aide permettait aux ménages d'apporter des améliorations à leur résidence et visait à éliminer des problèmes d'humidité excessive et de moisissures.

Le projet Habitat-Santé a démarré sur le terrain en février 2005 et a pris fin en mars 2007. Le fonds temporaire sera venu en aide à plus de 20 ménages dans 4 municipalités de la région. Le travail réalisé par les animatrices a apporté un éclairage nouveau sur les besoins de ces ménages en terme de réparation de leurs résidences. On constate maintenant que les problèmes que vivent les ménages au niveau de l'entretien de leur domicile dépassent ceux liés à l'humidité.

Un fonds de développement du logement pourrait prendre le relais et apporter une aide ponctuelle aux ménages propriétaires occupants à faible et modeste revenu dans l'amélioration de leur habitation.

Types de fonds explorés

Exploration de quelques fonds existants

Une recherche documentaire a permis de découvrir l'existence d'un certain nombre de fonds dédiés à l'habitation et au logement social, tant au Canada qu'aux États-Unis. Sept (7) de ces fonds ont retenu l'attention dans le cadre de l'étude selon qu'ils répondaient à des besoins semblables à ceux retenus ou qu'ils pouvaient servir de source d'inspiration dans le développement de scénarios.

La Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) et le Fonds québécois d'habitation communautaire semblaient des incontournables.

À notre connaissance, le seul fonds dédié au développement du logement social et communautaire auquel les projets de création d'unités peuvent avoir accès dans Lanaudière est la CMM. Desservant les MRC L'Assomption et Les Moulins, la CMM est pour ces territoires un outil spécifique de financement du logement social. La région de Lanaudière se retrouvant avec deux réalités bien différentes en matière de financement du développement du logement social, il apparaissait essentiel de bien en comprendre le fonctionnement pour explorer la possibilité de développer un outil semblable pour les autres MRC du territoire.

Sur demande, la CMM rembourse la contribution des municipalités au financement des projets de construction d'unités de logements réalisées dans le cadre des programmes *AccèsLogis* et *Logement abordable* jusqu'à un maximum de 15 % correspondant à la contribution de base du milieu. Elle rembourse également aux OMH le déficit d'exploitation des HLM. Le Fonds est alimenté à même une quote-part prélevée auprès des municipalités membres.

À compter de 2008, l'attribution des fonds se fera selon un plan de développement sur cinq (5) ans tenant compte des besoins, des capacités financières et d'une volonté de répartition des ressources sur le territoire.

Le Fonds québécois d'habitation communautaire, quant à lui, s'adresse à l'ensemble du monde de l'habitation communautaire au Québec. En ce sens, la région de Lanaudière peut avoir recours à son aide. Il était important d'en connaître les orientations et les critères d'octroi pour ne pas dédoubler les services déjà présents. Cette exploration a permis de constater que le Fonds québécois, qui agira sur l'ensemble du territoire du Québec, limitera l'accès à son financement aux organismes qui y contribueront, soit les organismes d'habitation sociale et communautaire ayant déjà été financés par les programmes PARCO, *AccèsLogis* et *Logement abordable*, volet social et communautaire.

Ensuite, les fonds agissant sur des territoires au Québec ont été priorisés par rapport aux fonds américains ou à ceux des autres provinces canadiennes. Les environnements légaux et financiers étant très différents d'une province à l'autre et d'un pays à l'autre, il semblait plus pertinent d'étudier des organisations dont le contexte permettrait une analyse comparable des potentiels et des limites face au projet étudié.

Parmi les fonds québécois, nous avons retenu ceux qui nous permettaient d'illustrer une diversité, tant dans la structure, que dans la provenance et l'attribution des fonds : Le Fonds d'Investissement pour l'Habitation Alternative Réunid, le Fonds d'Investissement de Montréal (FIM) et le Fonds de la MRC des Pays d'en Haut.

Le Fonds Réunid a été constitué à partir d'un financement de 1 M \$ accordé par la Ville de Québec. Selon le conseiller interrogé, il est difficile de rentabiliser un fonds de petite envergure. Les revenus engendrés par les placements ne suffisent pas à combler les dépenses pour sa gestion. Le Fonds envisage donc d'étendre son champ d'action à l'ensemble des coopératives d'habitation du Québec. Des démarches sont amorcées en ce sens par la Confédération québécoise des coopératives d'habitation du Québec.

Le Fonds d'Investissement de Montréal s'avère un modèle intéressant à considérer dans la réponse aux besoins de financement en achat-rénovation. Le FIM a investi 4 148 052 \$ pour l'achat-rénovation de 302 logements, une moyenne de 13 735 \$ par logement, ce qui représente 43 % des coûts totaux de réalisation pour chaque logement. Ces projets se sont réalisés entre 1999 et 2002.

Après les travaux, le loyer moyen d'un logement de deux chambres à coucher était de 443 \$ en 2002, soit 80% du loyer moyen d'un logement de taille comparable dans un immeuble privé de Montréal. Les organismes gestionnaires ont obtenu un certain nombre d'unités du programme de *Supplément au loyer* pour les locataires à faible revenu.

Le premier groupe d'investisseurs du FIM a été réuni à la suite du Sommet sur l'économie et l'emploi de 1996, après avoir reçu des engagements du secteur public. L'ensemble des investisseurs a souscrit pour 5 millions \$. Le rendement des investissements est établi entre 4% et 6%. Les motivations de ces souscripteurs sont multiples :

« Le Fonds de solidarité de la FTQ voit dans les projets du FIM une façon de faire travailler ses membres et d'éviter le travail au noir. Une société d'état comme Hydro-Québec s'implique dans le développement durable, remplissant son rôle d'entreprise publique responsable. Les institutions financières Desjardins, Banque Nationale et Banque Royale, aux prises avec de nombreuses reprises de financement d'immeubles locatifs, sont intéressées au redressement financier résultant des interventions d'organismes du milieu ; elles sont également motivées par l'impact indirect de la revitalisation des quartiers sur la qualité de vie et la stabilisation de l'activité économique ».⁴

Ayant engagé la presque totalité de ses fonds, le FIM s'est recapitalisé récemment pour 10 millions \$. Les partenaires ont changé : la Fédération des caisses Desjardins s'est retirée ainsi que la Banque Royale du Canada. Se sont ajoutées la Fondation Chagnon et la Caisse d'économie solidaire Desjardins. Gestion Fonds d'Investissement de Montréal Inc. est le « commandité » du FIM. Il gère la société et il dispose d'une certaine marge de manœuvre quant aux choix des projets d'investissement. Le commandité est géré par un conseil d'administration de cinq (5) personnes. La gestion courante a été confiée au GRT « Bâtir son quartier » qui valide les demandes et fait le suivi des prêts.

Le Fonds conçu par la MRC des Pays d'en Haut est, à notre connaissance, le seul fond dédié au logement social et communautaire mis sur pied volontairement par une instance municipale au Québec. Le conseil des maires de cette MRC a décidé de réserver 25 000 \$ chaque année du Fonds de la ruralité pour l'octroyer au développement du logement social. Une subvention de 2 000 \$ par unité créée est accordée aux promoteurs de projets réalisés à l'aide des programmes *AccèsLogis* et *Logement abordable*, volet social et communautaire. Une mesure semblable pourrait venir enrichir un fonds mis sur pied dans Lanaudière.

Puis, nous avons tenté de retenir des exemples de fonds intervenant en milieu rural, puisque les 4 MRC du nord de Lanaudière sont essentiellement de ce type. Le Construction Fund of the Cape Breton Chapter of the Labourers' international Union a été retenu à ce titre.

Finalement, nous avons pris connaissance de la Fondation communautaire de Lanaudière nouvellement née. Bien que n'étant pas dédiée au logement social et communautaire, il était essentiel de mieux connaître cette proposition afin de voir l'impact de sa présence dans la région. La Fondation communautaire est un fonds « parapluie », permettant de regrouper sous un même toit plusieurs fonds

⁴ Gaudreault, p. 11

dédiés à des causes diverses. Elle permet de partager l'expertise et de réduire la lourdeur et les coûts administratifs. Cependant, l'utilisation de la Fondation communautaire dans la mise sur pied d'un fonds dédié au logement ne serait possible que dans l'option d'octroyer de la subvention à des donataires reconnus par la loi, donc étant reconnus comme œuvre de charité. Comme c'est le cas de la majorité des organismes à but non lucratif et des coopératives d'habitation, elles pourraient en bénéficier.

Tableau 5 : Fonds explorés et quelques caractéristiques

Nom du fonds et date de création	Territoire desservi	Structure	Provenance des fonds	Type de soutien financier	Principales caractéristiques pertinentes au projet étudié
Communauté métropolitaine de Montréal 2000	82 municipalités : Montréal, Longueuil, Laval et couronne nord et sud, 5 dans Lanaudière	<ul style="list-style-type: none"> ▪ un conseil de 28 représentants des municipalités ; ▪ une commission du logement social. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Quote-parts des municipalités ; ▪ Emprunt à long terme. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rembourse la contribution des municipalités au financement des projets de construction d'unités de logements réalisées dans le cadre des programmes <i>AccèsLogis</i> et <i>Logement abordable</i> jusqu'à un maximum de 15 % correspondant à la contribution du milieu ; ▪ Rembourse aux OMH le déficit d'exploitation des HLM et la part du programme de <i>Supplément au loyer</i> à la charge des municipalités. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ L'apport de fonds par la taxation dédiée procure des revenus réguliers ; ▪ La gestion est assurée par les représentants(es) de la gouvernance municipale ; ▪ Répond précisément au besoin de subvention pour la contribution de base du milieu ; ▪ Modèle à portée « régionale ».
Fonds québécois d'habitation communautaire 1997	Province de Québec	OBNL dont les 19 administrateurs viennent des milieux communautaire, municipal, financier et gouvernemental dont la SHQ.	Contribution des organismes d'habitation bénéficiant déjà des programmes gouvernementaux d'aide à la réalisation dont <i>Accès-Logis</i> et <i>Logement abordable</i> , volet social et communautaire.	Prêt avec congé de remboursement de capital ou de paiement des intérêts sur une période déterminée (en élaboration).	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Seuls les organismes ayant déjà des immeubles en exploitation et qui contribuent au Fonds ont accès à son aide ; ▪ Limite la disponibilité de fonds pour le développement de nouveaux organismes porteurs de projets ; ▪ L'entente de contribution est signée entre les organismes et la SHQ ; ▪ Gestion par un organisme à but non lucratif formé de représentantES du milieu ; ▪ Modèle à portée nationale.

Nom du fonds et date de création	Territoire desservi	Structure	Provenance des fonds	Type de soutien financier	Principales caractéristiques pertinentes au projet étudié
Fonds d'investissement pour l'habitation alternative Réunid 1986	Régions de Québec et Chaudière-Appalaches Le Fonds est en mutation vers un fonds à l'échelle du Québec.	Organisme à but non lucratif dont les huit (8) administrateurs proviennent de la Fédération des coopératives d'habitation de Québec, Chaudière-Appalaches, des groupes de ressources techniques en habitation (GRT) de la région, des investisseurs et du secteur économique.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Prêt sans intérêts de 900 000 \$ et subvention de 100 000 \$ de la ville de Québec ; ▪ placements solidaires des coopératives et organismes à but non lucratif d'habitation de Québec ; ▪ dons. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Prêts et garanties de prêts hypothécaires pour le financement intérimaire de projets ou pour le versement de dépôt sur une offre d'achat ; ▪ subvention ou prêt résiliable pour des projets de recherche en habitation alternative ; ▪ prêt de dernier recours ; ▪ prêt aux membres des coopératives pour rembourser leur retard de loyer. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fonds provenant de la municipalité et d'organismes d'habitation du territoire ; ▪ selon l'organisme, difficile de rentabiliser un fonds de petite envergure ; ▪ gestion par un organisme à but non lucratif formé de représentant du secteur de l'habitation ; ▪ modèle à portée régionale qu'on souhaite rendre nationale.
Fonds d'investissement de Montréal 1997	Quartiers ciblés de Montréal	Société à capital-action fermé dont les cinq (5) administrateurs sont issus du secteur immobilier privé, de l'économie sociale et un expert en investissement privé et un avocat.	Commanditaires : Fonds de solidarité de la FTQ (principal), Banque Nationale, Hydro-Québec, Fédération des caisses Desjardins, Banque Royale, Investissements Claridge.	Prêt hypothécaire remboursable sur un maximum de 15 ans pour achat-rénovation	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fonds et modèle provenant du privé ; ▪ les commanditaires engagent du capital mais libèrent les fonds seulement au besoin ; ▪ modèle à portée locale.
MRC Pays d'en haut 2002	MRC Pays d'en haut	Gestion par la MRC (conseil des 10 maires), rattaché au Fonds de la ruralité	La MRC réserve 25 000 \$ par année du Fonds de la ruralité pour le logement social.	Subvention de 2 000 \$ par unité de logement réalisée	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fonds provenant du Fonds sur la ruralité, donc pertinent en milieu rural ; ▪ gestion assurée par les représentants municipaux ; ▪ subvention pour contribution du milieu aux programmes ; ▪ modèle à portée locale.

Nom du fonds et date de création	Territoire desservi	Structure	Provenance des fonds	Type de soutien financier	Principales caractéristiques pertinentes au projet étudié
Construction Fund of the Cape Breton Chapter of the Labourer's International Union 1987	Ile du Cap Breton, Nouvelle-Écosse	Organisme à but non lucratif distinct du syndicat.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Déduction salariale automatique des syndiqués membres du syndicat ; ▪ subvention et prêt sans intérêts du gouvernement provincial. 	Construction de maisons unifamiliales louées à des familles membre du syndicat jusqu'à ce que le Fonds récupère tous les coûts d'aménagement et les frais d'administration. Après quoi, les occupants deviennent propriétaires.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ fonds provenant de cotisations obligatoires de syndiqués ; ▪ modèle semblable à « Habitat pour l'humanité » ; ▪ modèle à portée régionale.
Fondation communautaire de Lanaudière (en démarrage)	Région de Lanaudière	<p>Organisme à but non lucratif dirigé par des représentants bénévoles de la communauté :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ le bureau des gouverneurs est formé de représentants d'institutions de la région (Centraide, Évêché, magistrature, etc.) ▪ un conseil d'administration est nommé par le bureau des gouverneurs. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Personnes ou entreprises qui veulent donner une pérennité à leurs dons (constitution d'un capital permanent) ; ▪ fonds de différentes sources. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Distribution faite à des donateurs reconnus par la loi et qui s'inscrivent dans la mission générale de la Fondation ; ▪ les donateurs peuvent spécifier leurs propres priorités de dons. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fonds « parapluie », permet de profiter d'une expertise partagée et réduire les coûts d'administration ; ▪ gestion par un conseil représentant le milieu ; ▪ est en prédémarrage, son fonctionnement reste à préciser ; ▪ Modèle à portée régionale.

Trois types de fonds explorés

Trois (3) types de fonds semblent offrir une réponse à l'un ou l'autre des besoins identifiés, soit :

- Le fonds à revenus réguliers ;
- le fonds sous gestion ;
- le fonds d'investissement.

Le fonds à revenus réguliers

Description

Le fonds à revenus réguliers est, comme son nom l'indique, un fonds pouvant compter sur l'apport de revenus réguliers. Le Fonds de la CMM en est un exemple. Ce type de fonds permet d'octroyer un soutien financier sous forme de subvention puisque l'apport régulier de revenus lui permet de se régénérer.

Besoins de financement visés

Ce type de fonds est tout indiqué pour répondre au besoin de support à la contribution du milieu dans les projets de création d'unités de logements à l'aide des programmes gouvernementaux.

Sources de fonds potentielles

La principale source de revenus explorée par l'étude pour ce type de fonds est la taxe municipale. Le fonds créé pourrait être alimenté par une taxe foncière provenant des municipalités des 4 MRC hors CMM. Un apport annuel d'environ 600 000 \$ nécessiterait une taxation d'environ .0075 \$ par 100 \$ d'évaluation. Pour une maison d'une valeur de 100 000 \$, l'augmentation de taxe pour les contribuables équivaldrait à 7.50 \$ par an.

Un fonds de développement du logement social pourrait aussi bénéficier d'un apport du Fonds de la ruralité, à l'exemple de la MRC des Pays d'en Haut. Une mesure semblable pourrait venir enrichir le fonds mis sur pied.

Le fonds sous gestion

Description

Le fonds sous gestion est constitué, comme son nom l'indique, de capitaux confiés par des organismes pour gestion temporaire. Les fonds sous gestion n'appartiennent pas à l'organisme gestionnaire mais une convention permet d'affecter les produits de placement à la mission du fonds. Les revenus de placement peuvent être alors octroyés à des projets à titre de dons ou de subvention ou à titre de prêt, selon les politiques de l'organisme gestionnaire.

Besoins de financement visés

Ce type de fonds permet une entrée régulière de revenus d'intérêts générés par les placements. Pour répondre aux besoins estimés de financement annuel pour la contribution du milieu de base, une somme totale sous gestion située autour de 15 millions \$ serait nécessaire. Par contre, une somme inférieure pourrait permettre d'offrir aux propriétaires occupants à faible revenu une aide à la réparation de leur résidence.

Sources de fonds potentielles

Les sources de fonds explorées pour cette forme sont les réserves des coopératives et organismes à but non lucratif d'habitation de la région, les gouvernements provincial et fédéral et des institutions financières.

Le fonds d'investissement

Le dernier type de fonds est le fonds d'investissement. Ce fonds rassemble des investisseurs dont la mise de fonds est investie dans des projets avec un certain rendement établi par une convention entre le l'organisme gestionnaire et l'investisseur.

Besoins de financement visés

Ce type de fonds est tout indiqué pour répondre au besoin de prêts permettant l'achat et la rénovation de logements existants par des coopératives ou des organismes à but non lucratif d'habitation.

Sources de fonds potentielles

Les principales sources de fonds explorées ont été Investissement Québec, le Fonds de solidarité, Filaction et quelques institutions financières.

LE POINT DE VUE DES CONTRIBUTEURS POTENTIELS INTERROGÉS

Les municipalités

Une tournée de consultation des maires et mairesses durant leurs rencontres de conseils de MRC a permis de présenter trois scénarios de fonds, principalement constitués de taxes municipales, et servant à financer la contribution du milieu nécessaire à la réalisation de projets de logement social soutenus par les programmes d'aide.

Le premier scénario se réalisait sur le territoire d'une MRC seule, le second sur le territoire des quatre MRC hors CMM, soit Joliette, D'Autray, Montcalm et Matawinie et le troisième réunissait les 6 MRC de la région pour subventionner la contribution excédentaire au 15 % que les milieux doivent fournir pour rendre leurs projets viables. De plus, des contributions provenant du Fonds de la ruralité de chaque MRC et d'autres contributeurs locaux ou régionaux venaient s'ajouter (voir Annexe). Le deuxième scénario proposait également, à l'instar de la CMM, de rembourser aux municipalités membres les sommes affectées au déficit d'exploitation des HLM et au programme de Supplément au loyer.

Même si la très grande majorité des maires et mairesses consultés(es) a préféré ne pas se prononcer sur les scénarios présentés, plusieurs ont exprimé des réticences majeures face à la constitution d'un fonds basé sur une taxe supplémentaire.

Ils et elles considèrent que les citoyens et les citoyennes, en particulier les agriculteurs et agricultrices et les jeunes familles, sont suffisamment taxés sur leur propriété. Il leur semble difficile de les convaincre d'une hausse de taxes allant supporter le logement social. De plus, la taxation sur les revenus leur apparaît une forme de fiscalité plus équitable que celle basée sur la valeur foncière mais les municipalités ne disposent pas de ce pouvoir.

Certains(nes) élus(es) constatent le phénomène de l'immigration de ménages pauvres de l'extérieur venant chercher des conditions d'habitation moins coûteuses en milieu rural, et ce sans l'utilisation des programmes d'aide. Cette situation leur donne le sentiment que l'offre de logements sociaux et communautaires accentuerait la situation et qu'une nouvelle taxation ne serait pas nécessairement mise au service de leurs citoyens et citoyennes.

Ils considèrent également que la première responsabilité en matière d'habitation incombe au gouvernement provincial et le fait d'investir dans le logement ouvrirait la porte au transfert de cette responsabilité aux municipalités. On craint également que cela entraîne d'autres demandes de taxation pour répondre à d'autres besoins.

Pour soutenir le développement du logement social, plusieurs maires et mairesses consultés(es) préfèrent investir dans des actions pour améliorer les programmes actuels en termes d'investissement et d'assouplissement des normes, compte tenu que Lanaudière est au dernier rang des régions dans les investissements en logement social provenant du gouvernement provincial.

Les maires et mairesses de certaines municipalités se questionnent sur l'impact de la création d'un tel fonds sur les décisions de leur municipalité quant à l'aide qu'elles apportent ou ont apportée à des projets. La mise en place d'un nouveau fonds représenterait pour eux une contribution supplémentaire au développement du logement social qui s'ajouterait à celle qu'ils font déjà. Ils et elles sont également préoccupés par l'avenir de la gestion des HLM. Selon eux, le gouvernement envisage régulièrement de se retirer du remboursement des déficits d'exploitation des HLM. Les municipalités devraient alors en assumer la totalité du coût. Cette possibilité limite leur « enthousiasme » à consacrer de l'argent pour le développement d'autres logements. De plus, à la fin du remboursement des hypothèques des HLM, ils et elles auront à réinvestir pour les rénover. Par contre, certains reconnaissent que l'apport en taxes des HLM dépasse le coût assumé par la municipalité.

Ceci dit, certains(nes) maires et mairesses ont fourni quelques indications quant aux scénarios présentés. La création d'un fonds pour leur MRC, voir même leur municipalité, leur semble préférable à un fonds pour un territoire plus grand. Ils se questionnent sur l'équité entre les municipalités contributrices : comment assurer que la municipalité aura un retour proportionnel à son investissement ?

La majorité des maires et mairesses qui se sont exprimés(es) identifie des besoins en logement social sur leur territoire, principalement pour les personnes âgées. Quelques-uns(unes) cherchent des réponses alternatives aux différents problèmes qui se posent. Par contre, certains maires et mairesses de plus petites municipalités ne constatent pas de besoins de logements sociaux et communautaires dans leur municipalité. Ils et elles n'ont parfois pas de terrains disponibles pour construire. Ils et elles craignent alors de ne pas retirer leur juste part de la contribution de leur municipalité à un fonds à l'échelle de la MRC. Ils et elles ne pourront pas non plus bénéficier des revenus de taxes comme les autres municipalités qui réaliseront des projets chez eux.

Quelques maires proposent de créer un fonds à partir de contributions sur une période déterminée, disons cinq (5) ans, et d'accumuler un capital suffisamment important pour ensuite utiliser les revenus d'intérêts à l'octroi de subvention ou le capital accumulé à des prêts aux municipalités pour leur permettre de subventionner des projets.

Des municipalités des MRC hors CMM, qui ont vu naître des projets d'habitation sociale et communautaire sur leur territoire ces dernières années, en ont toutes soutenu le financement. Ensemble,

elles ont d'ailleurs fourni la plus grande part de la contribution du milieu à ces projets. C'est donc dire que les élus(es) sont sensibles aux besoins exprimés par leurs citoyens et citoyennes et répondent davantage positivement à des demandes sur des projets concrets développés sur leur territoire qu'à des engagements basés sur des orientations générales.

Les coopératives et organismes à but non lucratif d'habitation existants

Il y a dans la région de Lanaudière plus de 45 coopératives et organismes à but non lucratif d'habitation pouvant être sollicités afin d'investir leurs réserves dans un fonds de soutien au développement du logement social. Ces organismes ont été subventionnés par différents programmes d'aide provinciaux et fédéraux. Selon la Confédération québécoise des coopératives d'habitation (CQCH), deux coopératives d'habitation sur trois ont des réserves positives. Cependant, il apparaît évident que les organismes pouvant mettre à profit leurs réserves sont ceux qui, d'une part, ont suffisamment d'années d'existence pour avoir pu constituer des sommes significatives de réserves et, d'autres parts, ont géré leurs immeubles de façon préventive permettant de bien utiliser les sommes accumulées.

Ces organisations sont déjà sollicitées, et le seront encore, par quelques initiatives d'utilisation de leurs fonds par le secteur de l'habitation communautaire du Québec.

Ainsi, certaines coopératives ont adhéré au Programme AFIC (Avantages financiers Inter coop) mis sur pied par la CQCH. Ces coopératives ont regroupé leurs réserves dans une même institution financière afin d'en maximiser le rendement.

On a vu plus haut que les coopératives et organismes ayant reçu le support du Programme d'aide à la rénovation et à la construction (PARCO), d'*AccèsLogis* et de *Logement abordable* – volet social et communautaire, contribuent ou contribueront dans un avenir rapproché au Fonds québécois de l'habitation communautaire. Dans Lanaudière, 16 organisations sont dans cette situation. Cette contribution est déterminée par la valeur du capital remis sur le prêt hypothécaire initial après une période de remboursement de 10 ans. La totalité du prêt hypothécaire initialement consenti est alors refinancée pour une période additionnelle de 25 ans et la SHQ remet au Fonds québécois la portion de capital du prêt correspondant à la somme déjà remboursée. Cependant, le montant à être versé peut être inférieur si l'analyse de la situation de l'organisme emprunteur le justifie. Les réserves constituées par ces organismes ne sont pas concernées par le Fonds québécois.

De plus, le Fonds Réunid souhaite étendre son champ d'action à l'ensemble du Québec. Il envisage de solliciter les coopératives d'habitation du Québec afin qu'elles y investissent leurs réserves.

Dans son étude « Le potentiel de financement autonome des coopératives d'habitation du Québec »⁵, Allan Gaudreault constate que l'utilisation des réserves des coopératives d'habitation est conditionnée par certaines contraintes. D'une part, les ententes d'exploitation des programmes d'aide interdisent toute forme de prêt ou de garantie à des tiers sans que les agences gouvernementales ne les autorisent. L'expiration éventuelle des ententes coïncide avec l'amortissement de la dette hypothécaire et avec la fin du versement des subventions. Tout en procurant des occasions de développement, ce phénomène placera les coopératives devant les défis de la pérennité et de l'abordabilité pour leurs locataires.

Le second volet de l'étude a permis de recenser différentes expériences de fonds communs d'investissement. Il constate que les initiatives visant le développement de nouveaux logements coopératifs ont porté fruits mais que leur impact est limité en raison de la faible participation des coopératives.

Les rencontres faites avec des administrateurs(trices) d'une coopérative et d'un organisme à but non lucratif d'habitation semblent donner raison à l'étude de Gaudreault. Bien qu'ils et qu'elles aient démontré une ouverture à une éventuelle participation de leur organisation dans un fonds, ils et elles avaient d'importantes résistances à y transférer leurs réserves.

Les personnes rencontrées souhaitent que leur organisation soit associée au développement du logement pour les personnes à faible revenu. Cependant, quelques obstacles se posent face à l'option de placer leurs réserves dans un éventuel fonds de soutien : l'exigence de « demander la permission » à l'organisme subventionnaire ; le besoin de consolidation de l'organisation qui fait face à une gestion serrée ; la crainte de perte de contrôle sur son avoir puisqu'il « sortirait du compte » de l'organisme. De plus, certains de leurs ménages locataires sont à faible revenu et doivent faire face à un coût de loyer jugé trop élevé par les personnes rencontrées. Elles souhaitent donc utiliser leurs marges de manœuvre pour aider d'abord leurs locataires.

Par contre, les personnes rencontrées suggèrent la cotisation annuelle comme forme de contribution à un fonds.

Les fonds de travailleurs

Fonds de solidarité de la FTQ

⁵ Gaudreault, Allan, Le potentiel de financement autonome des coopératives d'habitation du Québec, CQCH, mai 2004, 137 pages

Le Fonds de solidarité de la FTQ n'a pas comme priorité l'investissement dans les entreprises d'économie sociale que sont les coopératives et organismes d'habitation. Cependant, son engagement dans le Fonds d'Investissement de Montréal témoigne d'un intérêt pour ce secteur de l'économie. En entrevue téléphonique, le conseiller interrogé a exprimé l'ouverture du Fonds à investir à nouveau dans l'habitation selon certaines conditions à préciser. Parmi ces conditions, la présence d'autres partenaires investisseurs et le « véhicule » d'investissement choisi, c'est-à-dire la forme légale empruntée, sont fondamentaux. Leur expérience au FIM semble très positive et leur donne confiance en la formule de société en commandite. Cependant, le conseiller se montre ouvert à d'autres propositions.

Filaction

Filaction est constitué de fonds, prêtés par FondAction, servant à approvisionner le capital de tout fonds de micro-crédit dont le but est de soutenir les initiatives de développement durable sur son territoire d'intervention, dont les fonds de développement du logement social.

« En partenariat avec les groupes de ressources techniques en habitation, ils permettent la réalisation de logement à prix abordable prenant la forme de coopérative ou d'organisme à but non lucratif. La création de ces fonds répond à un besoin pour une source de financement d'accès rapide et efficace à la réalisation de projets immobiliers qui autrement n'auraient pas vu le jour. Ces fonds réalisent leurs activités de financement grâce à l'apport (technique et financier) de groupes de ressources techniques qui, dans le cadre de leur mandat de développement de l'habitation collective, ont travaillé pour mettre en place et opérer ces outils de financement ». (Site Internet de Filaction)

Filaction appuie donc des GRT dans la mise sur pied de fonds permettant l'achat rapide de terrain ou d'immeuble pour la réalisation de projets de logement social et communautaire ou pour d'autres besoins identifiés par le milieu, comme l'achat et la rénovation hors programme.

Filaction peut s'engager jusqu'à 500 000 \$, sur la base du « 1 pour 1 », c'est-à-dire qu'il investit dans le fonds créé autant d'argent que les autres contributeurs mis ensemble. Cette contribution passe par la garantie d'une marge de crédit utilisée par le fonds pour ses investissements. Il n'y a aucun argent déboursé tant qu'il n'y a pas un projet concret. Selon le responsable de Filaction, il s'agit d'un financement assez coûteux mais souple.

L'organisme peut également accompagner le GRT dans la mise sur pied du Fonds et peut fournir quelques services, comme la production des contrats avec les groupes promoteurs.

Les syndicats

Le Conseil central de Lanaudière (CSN)

Selon son président, le Conseil central de Lanaudière privilégie les gestes de solidarité avec les organismes aux contributions financières. L'organisme conserve ses fonds pour sa mission principale, soit les activités syndicales. Cependant, du support pourrait être apporté dans l'organisation d'une campagne de financement, entre autres par un appui politique à une demande auprès des syndicats locaux pour une cotisation à la source spécialement dédiée au logement social. Il suggère d'interpeller les entreprises privées dans la collecte de fonds, particulièrement les entreprises en construction.

Les ministères et organismes gouvernementaux

La SHQ

La SHQ ne dispose d'aucun programme ni fonds pouvant être mis à contribution dans la mise sur pied d'un fonds de développement régional. L'organisme d'état est d'ailleurs déjà engagé dans l'entente spécifique sur le développement social de la région en appui au travail de la TPDSL sur toute la question de l'habitation. Cependant, selon la conseillère consultée, il existe un fonds discrétionnaire permettant à la SHQ d'appuyer certains projets hors programme. Pour y avoir accès, une demande doit être adressée au président directeur général de l'organisme.

Investissement Québec

Investissement Québec a créé le Fonds d'intervention économique régional (FIER). Le FIER est un fonds de développement qui vise à aider les entreprises à obtenir des capitaux propres (« équité » ou « quasi-équité ») aux étapes de démarrage et de développement. Il vise également à soutenir la création de fonds sectoriels et à appuyer la réalisation de projets structurants, principalement en région.

Le capital initial investi dans le fonds est mixte (public-privé) et provient du gouvernement du Québec, du Fonds de solidarité FTQ, du Capital régional et coopératif Desjardins et de Fondation de la CSN. À cette somme, s'ajoutent des mises de fonds d'investisseurs privés.

Il y a trois volets au FIER : FONDS-SOUTIEN, mis en place sous l'égide des CRÉ, FIER – RÉGIONS, qui s'adresse à l'ensemble des besoins d'une région et ne peut être sectoriel et FIER PARTENAIRES qui met sur pied des fonds sectoriels et investit un dollar pour chaque deux dollars investis par le secteur privé.

La CRÉ Lanaudière travaille à la mise sur pied d'un FONDS-SOUTIEN qui vise tout type d'entreprise de la région. La MRC Les Moulins possède le FIER-Les Moulins (Terrebonne).

La SCHL

La SCHL ne dispose d'aucun programme ni fonds pouvant être mis à contribution.

Le Programme d'infrastructure du MAMR

Le Programme d'infrastructure du Ministère des Affaires municipales et des Régions offre une aide aux municipalités afin de financer des projets à incidences économiques, urbaines ou régionales, dont des logements à prix abordables. Ce programme ne peut servir à financer un fonds de développement.

Le mouvement Desjardins

La Caisse d'économie solidaire Desjardins

La Caisse d'économie solidaire Desjardins inclut dans sa mission le soutien au développement de l'économie sociale et solidaire en misant sur l'entrepreneuriat collectif, tout particulièrement au sein de quatre réseaux : syndical, communautaire ou associatif, coopératif et culturel. Elle a constitué, à même ses excédents, un Fonds d'aide au développement du milieu. Par ce Fonds, elle contribue au développement de projets structurants en lien avec différents besoins économiques reconnus. Le logement social est un des besoins clairement identifiés. Cette Caisse dispose d'une succursale dans la région de Lanaudière.

En 2005, la Caisse a donné un total de 393 669 \$ à différents projets. En moyenne, les contributions se situent entre 10 000 \$ et 25 000 \$. Cependant, la conseillère en recherche et développement interrogée a fait part de son ouverture à considérer des contributions plus élevées pour des projets de plus grande envergure, dont les besoins sont clairement démontrés.

Également, toujours selon la conseillère, la Caisse peut investir des sommes dans un fonds d'investissement afin d'octroyer des prêts avec congés de remboursement selon les besoins.

La Caisse cherche également à s'impliquer dans les partenariats qu'elle établit en dégageant des ressources humaines pour apporter un suivi au projet.

Les Caisses populaires de la région

Récemment, la Direction régionale de Lanaudière de Desjardins a entrepris une démarche pour identifier un projet régional mobilisateur. La réflexion issue de cette démarche a permis de retenir quatre enjeux prioritaires pour la région, soit l'abandon scolaire, l'arrimage des programmes de formation avec les besoins des entreprises, la relève dans les entreprises et la faiblesse de l'investissement en recherche et développement.

De leur côté, chaque caisse populaire s'est donné des orientations propres lui permettant d'éclairer la prise de décision quant à l'utilisation de son Fonds de soutien au développement du milieu. Ce Fonds, constitué par le versement annuel d'une partie des ristournes, vise à soutenir des initiatives du milieu ayant pour but l'amélioration du niveau et de la qualité de vie de la communauté. Selon la conseillère en développement coopératif interrogée, aucune caisse n'a à ce jour identifié le logement comme un enjeu sur lequel elle souhaite intervenir.

Cependant, comme nous l'avons vu plus haut, la très grande majorité des projets d'habitation sociale et communautaire qui a vu le jour dans la région ces dernières années a reçu une contribution financière importante de la Caisse de son territoire. C'est particulièrement vrai pour les projets dans les MRC hors de la CMM.

Les fondations

Fondation Béati

Fondation privée fondée en décembre 1990, Béati a voulu dès ses origines, contribuer à l'émergence « d'un monde différent et plus juste ». Préoccupée par l'appauvrissement accéléré des Québécoises et des Québécois, la Fondation Béati souhaite donner un coup de pouce aux projets novateurs. À travers un programme social et un programme pastoral, la Fondation finance actuellement des projets et souhaite développer un fonds d'investissement dédié à la capitalisation de fonds locaux et communautaires. Ce dernier volet est en démarrage et prendra la forme d'un prêt au fonds visé avec un rendement en bas du marché et associé à une levée de fonds dans le milieu. La Fondation est intéressée à suivre l'évolution de la mise sur pied d'un fonds en logement social dans Lanaudière afin de poursuivre sa réflexion sur le développement possible de sa nouvelle orientation.

PRINCIPAUX RÉSULTATS DE L'ÉTUDE

Pour répondre au besoin de création d'unités à l'aide des programmes

Les résultats de l'étude forcent à constater qu'il serait très difficile de mettre sur pied un fonds à revenus réguliers pour développer le logement social dans la région de Lanaudière, principalement dans les quatre MRC qui sont hors de la CMM.

En effet, à la lumière des consultations réalisées, il apparaît tout à fait improbable que les conseils des maires et mairesses des MRC ciblées acceptent de participer à la mise sur pied d'un fonds alimenté par une taxation municipale. Les principales résistances perçues lors des rencontres sont de quatre ordres.

D'abord, les élus(es) municipaux(ales) croient qu'il est de la responsabilité du gouvernement provincial de voir au financement du logement social et communautaire. Ils et elles voient l'hypothèse d'une taxation municipale à cette fin comme un transfert de responsabilité, dans un contexte où la région de Lanaudière accuse un déficit dans l'utilisation des programmes d'aide à l'habitation. Ils et Elles sont davantage prêts(es) à poser des gestes afin d'influencer le gouvernement provincial pour l'octroi de crédits et la modulation des programmes d'aide à l'habitation aux réalités du monde rural.

Ensuite, plusieurs élus(es) n'identifient pas ou très peu de besoins de logement social chez leurs citoyens et citoyennes. Cette situation engendre chez-eux quelques oppositions face à la création d'un fonds : crainte que leur municipalité ne développe de projet, donc n'ait pas de retour sur son investissement ; incapacité à convaincre leurs citoyens et citoyennes de contribuer par une taxe supplémentaire ; crainte de faire payer leurs citoyens et citoyennes pour octroyer des logements à des personnes provenant de l'extérieur si un projet se développe dans leur communauté.

De plus, l'expérience vécue par quelques municipalités dans la réalisation de projets refroidit les ardeurs des autres. Les projets mettent plusieurs années à se réaliser. L'incertitude face à la disponibilité d'unités dans les programmes d'aide d'une année à l'autre démobilise les milieux. Avec la hausse des coûts de la construction, la contribution du milieu à fournir a pris une envergure vertigineuse. Les années de bataille finissent par laisser un sentiment amer...

Finalement, la plupart des élus(es) consultés(es) ne perçoivent pas les avantages qu'il y a pour leur municipalité de soutenir le développement du logement social et communautaire. Pourtant, la construction de logements sociaux et communautaires permet non seulement aux municipalités de percevoir des taxes supplémentaires, mais elle a un impact positif sur d'autres aspects de la vie de leur milieu.

En permettant à des citoyens et citoyennes de consacrer moins de dépenses au logement, elle fait en sorte qu'une plus grande part de leurs revenus soit disponible pour l'achat d'autres biens de consommation : nourriture, vêtements, loisirs, transport, etc. Ces dépenses de consommation viennent alimenter l'économie locale. De plus, l'amélioration des conditions de logement a un impact favorable démontré sur la santé et le bien-être des personnes et des familles.

Récemment, le Centre de santé et services sociaux (CSSS) du nord de Lanaudière a mené une recherche portant sur le phénomène de l'exode des personnes âgées des milieux ruraux. Alors que l'exode des jeunes est depuis longtemps connu comme facteur de dévitalisation des milieux ruraux, la problématique du départ des personnes âgées vers les villes-centre, ainsi que ses impacts sur l'ensemble de la vie de la communauté, commence à être mise au jour. La recherche dévoile que la disponibilité dans les communautés rurales de logements destinés aux personnes âgées en perte d'autonomie leur offrant une gamme de services est un facteur déterminant dans la lutte contre leur exode. Les personnes interrogées par la recherche ont dit souhaiter que ces logements soient disponibles pour toutes les personnes âgées de leur municipalité, sans égard à leurs revenus. Le logement social et communautaire apparaît donc comme une réponse tout à fait adaptée à cette réalité.

Malgré ces diverses réticences, les maires consultés sont plus favorables à une intervention à l'échelle du territoire de la MRC ou d'une municipalité. L'idée de contribuer à un fonds qui desservirait les quatre MRC hors CMM est complètement exclue. L'exemple de la MRC des Pays d'en Haut semble en interpellé quelques-uns quant à la possibilité d'utiliser le Pacte rural comme source de fonds. Par contre, les montants disponibles dans chaque MRC ne pourront combler les besoins pour fournir aux projets actuellement en élaboration la contribution du milieu de base nécessaire. Ils pourront quand même contribuer à la réalisation de quelques projets.

Quelques maires ont émis l'idée de constituer un fonds sous gestion à partir d'une taxation temporaire et dont les seuls revenus d'intérêt serviraient à l'octroi de subventions au logement social et communautaire. Pour répondre aux besoins de financement estimés pour réaliser les unités prévues d'ici 2010, un capital se chiffrant à plus de 15 millions \$ serait nécessaire. Amasser une telle somme ne semble pas très réalisable.

L'étude n'a pas été en mesure d'identifier d'autres instances prêtes à mobiliser un important capital, permettant ainsi de disposer de revenus d'intérêts annuels suffisants pour répondre aux besoins, soit environ 600 000 \$ par an. Les quelques autres sources de capital repérées apporteraient une contribution unique et pourraient offrir un apport complémentaire à une source régulière principale. Parmi ces autres sources, mentionnons Desjardins via la Caisse d'économie solidaire Desjardins et quelques caisses populaires via leur Fonds de soutien au développement du milieu.

Pour répondre au besoin pour l'achat et la rénovation de logements existants

La création d'un fonds d'investissement permettant l'achat et la rénovation de logements existants semble l'avenue la plus prometteuse. Les projets ciblés ici n'ont évidemment pas accès aux programmes d'aide gouvernementale.

Tout d'abord, l'étude n'a pas permis de recenser de fonds permettant de soutenir la réalisation de projets de ce type dans la région. Notons que l'aide recherchée consiste en un capital complémentaire à celui d'autres institutions et permettant de soutenir la mise de fonds des promoteurs.

En effet, le financement fourni par le RISQ, important outil québécois de support financier aux entreprises d'économie sociale, est pour une durée maximale de sept ans et le maximum d'investissement prévu est de 50 000 \$, ce qui ne convient pas aux besoins identifiés. La nouvelle « Fiducie du Chantier de l'économie sociale », mise sur pied récemment grâce à un important apport de capital du gouvernement fédéral, offre des prêts sans remboursement de capital avant 15 ans, pouvant aller jusqu'à 1,5 millions \$. Malheureusement, les entreprises d'habitation sont non-admissibles à ce financement.

Quelques fondations et fonds existants ont montré de l'intérêt à contribuer à la création d'un fonds dans Lanaudière. Filaction appuie des GRT dans la mise sur pied de fonds et peut engager jusqu'à 500 000 \$ sur la base du «1 pour 1 ». La Caisse d'économie solidaire Desjardins est prête à investir des sommes dans un fonds d'investissement. Le Fonds de solidarité de la FTQ montre de l'ouverture à répéter l'expérience vécue depuis plus de 10 ans dans le Fonds d'investissement de Montréal (FIM). La Fondation Béati souhaite développer un fonds d'investissement dédié à la capitalisation de fonds locaux et communautaires.

Ces contributeurs posent tous comme condition à leur investissement la présence d'autres partenaires investisseurs. Cependant, bien qu'ils aient démontré de l'ouverture quant au véhicule d'investissement choisi, les contributeurs contactés ont développé, à partir de leur expérience, des modèles comportant chacun des particularités quant à la forme et aux modalités d'investissement :

- Société en commandite, fonds initié par le GRT ;
- garantie d'une marge de crédit ou prêt à rendement pré-établi ou à taux réduit.

Un Fonds en Société en commandite s'inspirant du FIM

La Société en commandite est une forme d'entreprise qui réunit des commanditaires qui fournissent des fonds ou des biens et des commandités qui offrent leur expertise. L'organisation n'est pas une personne morale et la responsabilité des commanditaires se limite à leur mise de fonds en autant qu'ils

n'interviennent pas dans la gestion de la société. Les commanditaires ne sont donc pas les administrateurs et ne doivent pas s'ingérer dans le processus décisionnel.

Le fonds créé pourrait s'inspirer du Fonds d'Investissement de Montréal (FIM). Rappelons que le FIM prête à des OBNL ou des coopératives la mise de fonds nécessaire à l'acquisition et à la rénovation de logements. Ce prêt est garanti par une hypothèque de second rang d'un maximum de 15 ans et le montant des remboursements mensuels est établi en fonction de la capacité de chaque projet de générer des revenus.

Le montant de la mise de fonds est établi de façon à permettre à l'emprunteur de contracter un prêt hypothécaire conventionnel de premier rang auprès d'une institution financière. Par exemple, un projet d'une valeur totale de 1 million qui obtiendrait un emprunt hypothécaire dans une institution financière de 600 000 \$ pourrait obtenir du FIM un prêt de 400 000 \$ équivalent à la mise de fonds du groupe promoteur.

De façon générale, un congé de remboursement de capital et intérêts est accordé pour les premières années. L'emprunteur refinance son emprunt hypothécaire à la 10^{ème} année. L'équité accumulée après 10 années de remboursement permet de dégager de l'argent pour rembourser le capital et les intérêts accumulés auprès du FIM.

« Le FIM a concentré ses interventions sur des immeubles ayant besoin de travaux de rénovation légers. Cette approche a l'avantage de mobiliser moins de capitaux que la construction neuve, le recyclage ou la rénovation majeure, et requiert moins de temps au plan de la réalisation ». ⁶

L'organisme propriétaire est déterminant dans la décision de prêter ou non. L'exigence d'une gestion serrée favorise les OBNL ayant du personnel pour assurer un suivi serré.

La création d'un fonds semblable dans la région Lanaudière permettrait d'avoir accès à un capital important disponible au fur et à mesure du développement des projets. Le Fonds de solidarité de la FTQ pourrait être un des principaux commanditaires. La Caisse d'économie solidaire Desjardins et la Fondation Béati pourraient être sollicitées.

Un fonds initié par le GRT

⁶ Gaudreault, Allan, et al, Le Fonds d'investissement de Montréal, monographie, Cahiers de l'ARUC en économie sociale, mars 2004, p. 22.

Filaction axe son intervention auprès de fonds issus des GRT. Rappelons que l'organisme appuie les GRT dans la mise sur pied de fonds permettant l'achat rapide de terrain ou d'immeuble pour la réalisation de projets. Il peut s'engager jusqu'à un maximum de 500 000 \$, sur la base du « 1 pour 1 ». Il n'y a aucun argent déboursé tant qu'il n'y a pas de projet concret. De plus, l'organisme offre au GRT un support dans l'organisation et la gestion du fonds. Il y a cependant un coût assez important à la participation financière de Filaction lié au fait que ses avoirs proviennent d'un emprunt contracté auprès de FondAction.

La création d'un fonds semblable dans la région de Lanaudière est intéressante, à la fois parce qu'elle passe par une formule juridique bien connue par les intervenants(es), soit l'organisme à but non lucratif, et qu'elle s'appuierait sur le GALOP, organisation ayant une grande crédibilité auprès des différents acteurs du secteur. De plus, le fonds nouvellement créé pourrait profiter de l'expertise de Filaction dans l'implantation de ses différents outils de gestion. Il pourrait solliciter la Caisse d'économie solidaire Desjardins, la Fondation Béati ainsi que quelques autres organisations du territoire pour fournir la contrepartie exigée par Filaction pour sa participation.

Cependant, l'utilisation de nombreux intermédiaires dans le financement risque de rendre celui-ci coûteux pour les organisations emprunteuses.

Des contraintes dont il faut tenir compte

Bien que des contributeurs potentiels soient au rendez-vous, quelques constats sur la situation régionale commandent la prudence face à la création d'un fonds d'investissement.

Tout d'abord, la faiblesse du marché de la revente d'immeubles multiplex dans la région de Lanaudière pose question sur la pertinence de créer un fonds de support au développement. Cette difficulté est doublée de la rareté d'organismes de logement social et communautaires capables d'assurer le développement et la gestion de projets semblables.

En effet, la disponibilité d'un fonds de soutien à l'achat et à la rénovation d'immeubles à logements trouve sa pertinence dans la nécessité d'avoir accès rapidement à du financement, permettant ainsi de saisir les opportunités qui se présentent. Or, en effectuant un inventaire rapide des immeubles multiplex à vendre sur le territoire, on constate rapidement que les opportunités sont rares. De plus, pour profiter de ces opportunités, il faut la présence d'un organisme souhaitant augmenter le nombre de ses unités de logement par des acquisitions nouvelles. Or, dans Lanaudière, on ne compte que deux organismes de logement social et communautaire qui ont mené des projets de développement d'unités dans les dix

dernières années. En général, les organismes qui ont réalisé ce type de logement se contentent d'en assurer la gestion, sans entrevoir pour eux le développement de nouvelles unités.

Pour répondre au besoin d'aide à la rénovation de maisons unifamiliales

Cette étude n'a pas permis d'identifier de source de financement pouvant contribuer à la création d'un fonds qui répondrait au besoin d'aide à la rénovation de maisons unifamiliales pour les propriétaires occupants à faible revenu.

La réponse au besoin d'aide à la rénovation de maisons unifamiliales est possible par l'octroi de dons ou de prêts. Déjà, le Fonds populaire du millénaire offre aux ménages à faible revenu de la région la possibilité de faire un emprunt sans intérêt pour pallier à différents besoins, dont ceux liés à l'habitation.

La mise sur pied d'un tel fonds exigerait de ses fondateurs un important travail d'organisation : précision des orientations et priorités, développement des outils de gestion, source de financement pour la gestion des services, embauche d'une ressource humaine ou repérage d'un organisme gestionnaire, etc.

RECOMMANDATIONS

Pour la mise sur pied d'un fonds permettant aux promoteurs de projet de création d'unités de logement social et communautaire de fournir la contribution de base exigée par les programmes d'aide à la réalisation de la SHQ et de la SCHL :

Nécessité d'une politique sur l'habitation

Suite à cette étude, il apparaît que l'engagement du gouvernement provincial dans une Politique sur l'habitation soit une condition *sine qua non* à l'investissement des municipalités dans le soutien au développement du logement social et communautaire. Une telle politique est annoncée depuis quelques années, tant au ministère qu'à la SHQ, mais tarde à paraître.

Une politique de l'habitation devrait garantir un engagement financier envers la construction de logements sociaux et communautaires sur une période minimale de cinq (5) ans, à l'image des engagements de la politique de la ruralité. Malheureusement, les engagements actuels demeurent insuffisants et à court terme. Dans son discours sur le budget 2007-2008, la ministre des finances du Québec annonçait « la construction de 1 000 logements sociaux supplémentaires pour chacune des deux prochaines années, au coût de 120 millions de dollars. Ces nouveaux logements seront destinés en priorité aux personnes

âgées ». ⁷ En l'absence d'engagements fermes et à long terme du gouvernement provincial, il semble utopique de penser que les municipalités s'aventureront dans l'élaboration et la mise en place d'un fonds de soutien au développement du logement social.

Le Comité stratégique en habitation et logement social de Lanaudière, qui regroupe de nombreux acteurs dans le secteur, propose d'inclure dans une éventuelle politique sur l'habitation un soutien financier de la part du gouvernement provincial dans la mise en place de fonds régionaux de support, sur le principe du « financement partagé 1 \$ de l'État pour 1 \$ du milieu ».

Des programmes d'aide

S'ajoute à la nécessité d'une politique globale celle de rendre les programmes d'aide plus conformes aux capacités réelles de soutien des milieux. En effet, malgré le fait que les coûts de réalisation des projets aient connu une hausse majeure ces dernières années, les normes des programmes sont restées sensiblement les mêmes. Pour offrir des logements à des coûts de loyers en bas du loyer médian, il faut donc une contribution du milieu de plus en plus élevée. Or, les programmes annoncent toujours une contribution minimum de base de 15 % des coûts de réalisation alors que la réalité exige inévitablement une contribution bien au-delà. Les milieux ont l'impression de se faire piéger par les programmes car les efforts qu'ils mettront durant les trois ou cinq années d'élaboration de leur projet pour ramasser la contribution du milieu se verront anéantis par la hausse des coûts et, par conséquent, la hausse des exigences.

Dans ce contexte, la disponibilité d'une source de financement pour la contribution de base qu'apporterait la mise sur pied d'un fonds ne garantit en rien la réalisation des projets. Il faudra trouver ailleurs des montants d'argent substantiels pour être en mesure de compléter les montages financiers.

Il devient donc impératif de réviser les programmes d'aide à la réalisation de logements sociaux et communautaires afin d'établir le loyer médian et le coût d'une unité de logement en fonction de la réalité. Les acteurs du secteur le réclament depuis quelques années, tant au Québec que dans la région de Lanaudière.

⁷ *Discours sur le budget*, Prononcé à l'Assemblée nationale par Mme Monique Jérôme-Forget, ministre des Finances, ministre des Services gouvernementaux, ministre responsable de l'Administration gouvernementale et présidente du Conseil du trésor, le 24 mai 2007, p.14.

Il faut d'abord établir de façon claire et non équivoque la contribution attendue du milieu pour la réalisation d'un projet. Les milieux sont d'accord pour apporter leur contribution. Cependant, ils souhaitent connaître dès le départ les règles du jeu et ne pas voir leur projet se faire balloter au gré des caprices du marché.

Appliquer une modulation des programmes qui tient compte des milieux ruraux

Ensuite, il faut que la « modulation des politiques et des programmes gouvernementaux » annoncée dans la *Politique nationale de la ruralité 2007-2014* s'applique rapidement aux programmes d'aide à l'habitation. Cette modulation, prévoyant que « les ministères et les organismes gouvernementaux devront tenir compte des caractéristiques du territoire, en particulier des milieux ruraux, et adapter leurs interventions en conséquence »⁸ permettrait d'augmenter la faisabilité de projets d'habitation en milieu rural et ainsi répondre aux besoins de ces populations, entre autres en contribuant à la lutte contre l'exode des personnes âgées.

Appliquer aux MRC L'Assomption et Les Moulins les mêmes normes qu'à Laval

Le programme *AccèsLogis* prévoit une certaine « modulation » de ses normes mais en regard de grandes villes et de leur périphérie, dont Montréal, Laval et Longueuil. En effet, les coûts de réalisation maximaux reconnus pour fin de subvention sur ces territoires sont plus élevés que pour les autres territoires. Les coûts de réalisation des projets élaborés dans les MRC L'Assomption et Les Moulins sont comparables à ceux de Montréal, Laval et Longueuil. Il serait donc plus équitable d'y appliquer les normes de Laval ou Longueuil plutôt que celles de la région de Lanaudière comme actuellement.

Mobiliser les acteurs du monde municipal

Malgré des interventions répétées de plusieurs acteurs au Québec et dans la région, les conditions décrites plus hauts n'ont pas été mises en œuvre par le gouvernement. Une Politique de l'habitation est annoncée par l'État depuis quelques années mais sa concrétisation se fait attendre. La SHQ s'active depuis plusieurs mois à réviser l'ensemble de ses programmes. En juillet 2006, une aide financière additionnelle a été accordée pour les projets dans les régions éloignées et dans les municipalités dont la population est inférieure à 2 500 habitants. Mais les conditions liées à la contribution du milieu, aux coûts maximaux reconnus pour fin de subvention, au loyer médian, n'ont connu à ce jour aucune modification.

La modulation des programmes, quant à elle, bien que déjà présente dans la première Politique nationale de la ruralité, n'a jamais été mise en œuvre et se retrouve encore à l'ordre du jour de la Politique nationale de la ruralité 2007-2014. Sa mise en application demandera encore du temps.

⁸ *Politique nationale de la ruralité 2007-2014*, Gouvernement du Québec, 2006, p. 30

La mobilisation du monde municipal, afin d'obtenir des engagements concrets de l'État en faveur du développement à long terme du logement social, demeure donc un incontournable. Lors des rencontres avec les conseils des maires et mairesses des MRC, plusieurs se sont dits prêts à poursuivre les démarches auprès du gouvernement provincial afin d'obtenir de meilleures conditions de réalisation de logements sociaux et communautaires, tant au niveau de leur MRC, qu'au niveau de la région et de leurs regroupements provinciaux.

Évidemment, l'obtention de ces engagements de la part du gouvernement ne solutionnera pas tout. En effet, l'implication du monde municipal dans le financement du développement du logement social demeure indispensable, la municipalité étant un acteur indispensable dans l'amélioration des conditions de vie des citoyens et citoyennes. D'ailleurs, plusieurs sont déjà engagées dans le financement et la gestion de HLM, de *Supplément au loyer* et dans la réalisation d'unités de logements communautaires dans leur communauté.

Un fonds de soutien est un outil prépondérant d'une politique d'habitation à l'échelle de la MRC, permettant de passer d'une implication ponctuelle, locale et à la demande, à un engagement à plus long terme, rendant ainsi possible la planification de la réponse aux besoins en logement à l'échelle d'un territoire. Il n'est en effet pas nécessaire que chaque village ait « ses » logements communautaires, mais il est souhaitable que la population en besoin d'un territoire ait accès à du logement de bonne qualité répondant à ses besoins et qui respecte ses capacités de payer.

Quant à la gestion d'un tel fonds, les municipalités ont déjà développé, dans d'autres secteurs, des modèles leur permettant de s'offrir des services collectifs tout en garantissant une équité dans le partage des coûts et des bénéfices. Pensons aux diverses Régies intermunicipales actuellement en fonction. Une instance de ce type pourrait planifier le développement des projets de logements sociaux et communautaires selon les priorités de réponse aux besoins que le territoire s'est donné, établir une péréquation entre la contribution de chaque municipalité au fonds et les taxes perçues par la municipalité « hôte » du projet, etc.

Quelques actions à entreprendre

Les résultats de l'étude fournissent quelques indications quant aux actions à entreprendre afin de progresser dans la mobilisation des acteurs régionaux vers la mise en place d'un fonds de soutien au développement du logement social :

- Réaliser une tournée de sensibilisation des municipalités des quatre MRC hors CMM sur les différents besoins en logement de leurs citoyens et citoyennes, en particulier ceux de leurs citoyens

et citoyennes âgés(es), et sur les retombées positives, chiffrées, d'un projet du logement social dans une municipalité ;

- appeler à la mobilisation les acteurs de la région afin d'obtenir une politique québécoise sur l'habitation dont un des éléments centraux, soit la programmation d'unités de logement social et communautaire sur une période de cinq ans, assurant les projets en élaboration de la disponibilité des programmes d'aide ;
- d'obtenir un programme renouvelé d'aide à la réalisation qui tienne compte des coûts réels de réalisation des projets, des coûts véritables des loyers locaux dans le calcul du loyer médian et de la capacité du milieu à contribuer à son financement ;
- d'obtenir pour les MRC L'Assomption et Les Moulins les mêmes plafonds d'aide accordés à Montréal et à Laval.

Pour la création d'un fonds permettant aux promoteurs de projet de création d'unités de logement social et communautaire l'achat et la rénovation de logements existants sans l'utilisation des programmes d'aide :

Bien qu'étant une avenue prometteuse, la mise sur pied d'un fonds d'investissement supportant la création de logements sociaux et communautaires par l'achat et la rénovation de logements existants sans l'utilisation des programmes d'aide exige certaines démarches préalables.

Comme ce type de fonds s'adresse davantage à des organismes d'économie sociale en habitation déjà en place et qui ont une certaine expérience dans la gestion immobilière, les résultats de l'étude suggèrent de réunir les organisations intéressées à développer leur parc immobilier afin de voir avec elles la pertinence de travailler à la création d'un fonds d'investissement régional. S'il y a lieu, les organisations intéressées devront être actives dans les démarches de constitution du fonds.

Pour la création d'un fonds permettant à des propriétaires occupants à faible et modeste revenu d'apporter des réparations à leur maison

L'étude a permis de constater qu'une utilisation accrue du Fonds populaire du millénaire apporterait une réponse pertinente à certains besoins des propriétaires occupants à faible et modeste revenus. Il faudrait cependant permettre une meilleure connaissance de l'existence de ce Fonds en contribuant à sa promotion auprès des MRC et des organismes qui sont en contact avec ces populations.

BIBLIOGRAPHIE

Discours sur le budget, Prononcé à l'Assemblée nationale par Mme Monique Jérôme-Forget, ministre des Finances, ministre des Services gouvernementaux, ministre responsable de l'Administration gouvernementale et présidente du Conseil du trésor, le 24 mai 2007.

DAA Stratégies, *Étude d'opportunité, Création d'une fondation communautaire dans Lanaudière*, Rapport Final, TPDSL, août 2006, 51 pages.

Gaudreault, Allan, Moreau Sylvie, *Étude de revenus dédiés et de fonds fiduciaires pour le logement, Rapport final*, fonds dédié à l'habitation communautaire de Montréal, octobre 2002, 68 pages.

Gaudreault, Allan, *L'habitation et le logement social dans Lanaudière : portrait et développement*, Table des partenaires du développement social de Lanaudière, juin 2003, 63 pages.

Gaudreault, Allan, *Le potentiel de financement autonome des coopératives d'habitation du Québec*, CQCH, mai 2004, 137 pages.

Gaudreault, Allan, et al, *Le Fonds d'investissement de Montréal, monographie*, Cahiers de l'ARUC en économie sociale, mars 2004, 33 pages.

Les interventions de la Communauté Métropolitaine de Montréal en matière de logement social et abordable, Cahier d'information, Communauté métropolitaine de Montréal, hiver 2006, 6 pages.

Politique nationale de la ruralité 2007-2014, Gouvernement du Québec, 2006, 68 pages

Profil statistique de l'habitation au Québec, Lanaudière, Société d'Habitation du Québec, 2005, 81 pages.

Rapport annuel 2004-2005, Fonds québécois d'habitation communautaire, décembre 2005, 26 pages.

Richard Drdla Associates Inc., *Fonds fiduciaires pour le logement : nature, applicabilité et potentiel au Canada*, SCHL, 2000, 85 pages.

Théolis, Manon, *Se loger dans Lanaudière : Portrait statistique de la situation résidentielle de la population lanauoise*, Table des partenaires du développement social de Lanaudière, 8 mars 2002, 45 pages.

Annexes

ANNEXE 1

SOCIÉTÉ EN COMMANDITES

Description

- ◆ **But** : exploiter une entreprise afin de réaliser des bénéfices et les répartir entre les associés
- ◆ **Existence juridique** : pas de personnalité juridique propre mais distincte des associés
- ◆ **Possède** :
 - ◆ un nom ;
 - ◆ une existence autonome, indépendante de celle des associés ;
 - ◆ un siège ;
 - ◆ des droits et obligations (dettes et engagements) ;
 - ◆ une activité propre ;
 - ◆ des biens (un patrimoine) ;
 - ◆ n'est ni une personne morale, ni une personne physique.
- ◆ **Participation des associés** : chaque associé participe à la mise en place de la société par une contribution financière, professionnelle ou autre. Les associés possèdent des parts sociales et non les biens de la société.
- ◆ **Composition** : deux catégories d'associés :
 - ◆ un ou plusieurs commanditaires qui fournissent des fonds ou des biens et peuvent recevoir leur part de bénéfices ;
 - ◆ un ou plusieurs commandités qui fournissent surtout leur travail et leur esprit d'entreprise.
- ◆ **administration/responsabilités** :
 - ◆ responsabilité des commanditaires : limitée à leur mise de fonds ;
 - ◆ la part de responsabilité est égale entre les commandités, mais ils peuvent convenir de partager leur responsabilité autrement, ils sont seuls autorisés à administrer la société et à la représenter ;
 - ◆ responsabilité illimitée des commandités : face aux dettes, ils peuvent être poursuivis pour plus que leur mise de fonds en cas d'insuffisance des biens de la société ;
 - ◆ responsabilité solidaire des commandités : un seul commandité peut être poursuivi pour l'ensemble des obligations (dettes et engagements) qui excède la valeur des biens de la société, lorsque ceux-ci sont insuffisants si ces obligations ont été contractées pour le service ou l'exploitation d'une entreprise.

Par la suite, il peut toujours poursuivre les autres commandités pour récupérer ce qu'il a payé en trop.
Ex. : un fournisseur à qui un montant est dû peut choisir l'un des commandités pour lui réclamer le montant total. Celui qui rembourse ce montant peut demander aux autres associés de le rembourser.

La société en commandite se retrouve principalement dans les secteurs où le risque de perte est élevé, soit :

- ◆ les sports professionnels ;
- ◆ la production et la distribution de films ;
- ◆ la prospection minière ou pétrolière ;
- ◆ l'invention ;
- ◆ la construction.

La société en commandite peut faire appel à l'épargne publique.

ANNEXE 2

GRUPE D'AMÉNAGEMENT DE LOGEMENTS POPULAIRES (GALOP)

ET

TABLE DES PARTENAIRES DU DÉVELOPPEMENT SOCIAL DE LANAUDIÈRE

ÉTUDE DE FAISABILITÉ D'UN FONDS DE DÉVELOPPEMENT DU LOGEMENT SOCIAL

SCÉNARIOS SOUMIS EN CONSULTATION

AUX MRC DE D'AUTRAY, JOLIETTE, MATAWINIE ET MONTCALM

HIVER 2007

SCÉNARIOS DE FONDS DE SOUTIEN AU DÉVELOPPEMENT DU LOGEMENT SOCIAL

	Scénario pour une MRC	Scénario pour les 4 MRC du Nord	Scénario pour toute la région de Lanaudière
Objectifs	Supporter les groupes promoteurs de logement social et communautaire dans leur effort d'amasser la contribution du milieu de base nécessaire à la réalisation de leur projet dans le cadre des programmes de la SHQ.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Supporter les groupes promoteurs de logement social et communautaire dans leur effort d'amasser la contribution du milieu de base nécessaire à la réalisation de leur projet dans le cadre des programmes de la SHQ ; 2. appuyer les municipalités déjà engagées dans la gestion de HLM et de SLP. 	Supporter les groupes promoteurs de logement social et communautaire dans leur effort d'amasser la contribution du milieu excédentaire nécessaire à la réalisation de leur projet dans le cadre des programmes de la SHQ.
Attribution des fonds	Remboursement à la municipalité de la contribution du milieu correspondant à 15% des coûts de réalisation des projets.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Remboursement à la municipalité de la contribution du milieu correspondant à 15% des coûts de réalisation des projets ; ▪ remboursement à la municipalité de sa part au déficit d'exploitation de l'OMH et au Suppléments au loyer. 	Remboursement à la municipalité de la contribution du milieu excédentaire au 15% des coûts de réalisation des projets.
Besoins de financement des projets actuellement en élaboration Réalisation prévue pour 2007-2010	<p>Pour la contribution de base :</p> <p>D'Autray 169 020 \$ 42 250 \$ /an</p> <p>Joliette à venir</p> <p>Matawinie 1,154 M \$ 288 500 \$/an</p> <p>Montcalm 732 420 \$ 183 105 \$</p>	<p>Pour la contribution de base : 2,05 M \$, soit 515 000 \$ par an</p> <p>Pour le remboursement des frais HLM et SLP : 438 000 \$ par an</p> <p>Total : 950 000 \$ en moyenne par an</p>	Pour la contribution excédentaire du milieu : 7 M \$, soit 1,75 M \$ par an
Provenance des fonds	<p>Taxes foncières* : .0075 \$ par 100 \$ d'évaluation</p> <p>Fonds de la ruralité : 25 000 \$ par an</p>	<p>Taxes foncières* : .0075 \$ par 100 \$ d'évaluation</p> <p>Fonds de la ruralité : 100 000 \$ par an</p> <p>Dons d'organismes du milieu : Coop et obnl d'habitation Caisses populaires, etc.</p>	<p>Taxes foncières* : .0075 \$ par 100 \$ d'évaluation</p> <p>Dons d'organismes du milieu : Coop et obnl d'habitation Caisses populaires, etc.</p>

	Scénario pour une MRC	Scénario pour les 4 MRC du Nord	Scénario pour toute la région de Lanaudière
Montant projeté dans le fonds par année	Taxes et Fonds de la ruralité D'Autray 158 758 \$ Joliette : 232 427 \$ Matawinie : 239 435 \$ Montcalm 165 425 \$	Taxes et Fonds de la ruralité : 800 000 M \$ Autres contributions : 150 000 \$	Taxes : 1,3 M \$ Autres contributions : 150 000 \$
Structure	MRC propriétaire du Fonds CLD gestionnaire	Création du fonds à même la Fondation communautaire de Lanaudière	Création du fonds à même la Fondation communautaire de Lanaudière
Gouvernance	Décision des orientations, des octrois et des contributions : conseil des maires sur recommandation du comité consultatif Identification des besoins et priorités : Comité consultatif Gestion des demandes : CLD	Décision des octrois et des contributions : Conseil d'administration de la Fondation Orientations, identification des besoins et priorités et recommandation d'octrois : comité du fonds logement Gestion des demandes : directeur(trice) de la Fondation	Décision des octrois et des contributions : Conseil d'administration de la Fondation Orientations, identification des besoins et priorités et recommandation d'octrois : comité du fonds logement Gestion des demandes : directeur-trice de la Fondation
Comité d'experts ou consultatif	Comité consultatif formé d'élus(es), de représentants(es) du secteur de l'habitation, du milieu formule des recommandations quant aux orientations, priorités et financements accordés	Comité du fonds de logement formé d'élus(es), de représentants(es) du secteur de l'habitation, du milieu formule des recommandations quant aux orientations, priorités et financements accordés	Comité du fonds de logement formé d'élus(es), de représentants(es) du secteur de l'habitation, du milieu formule des recommandations quant aux orientations, priorités et financements accordés
Coûts estimés d'opération	Intégrés dans les dépenses courantes du CLD et de la MRC	Paieement de frais d'administration à la Fondation communautaire	Paieement de frais d'administration à la Fondation communautaire

* ..

Estimation des revenus d'une taxe pour un Fonds du logement social
Pour les municipalités des MRC Joliette, D'Autray, Matawinie et Montcalm
Taux de taxation utilisé: .0075 \$ par 100\$ d'évaluation

<u>Code géo.</u>	<u>Nom municipalité</u>	<u>Dés./cat.</u>	<u>Population</u>	<u>Total évaluation imposable uniformisée</u>	<u>Richesse foncière uniformisée</u>	<u>Contribution estimée au Fonds (RFU)</u>	<u>Dépenses indiquées en logement social</u>
61005	Saint-Paul	M	3 760	145 244 736	146 624 392	10 996,83 \$	- \$
61013	Crabtree	M	3 381	154 609 415	156 066 484	11 704,99 \$	5 009,00 \$
61020	Saint-Pierre	VL	310	25 843 950	25 854 180	1 939,06 \$	- \$
61025	Joliette	V	18 435	892 405 600	1 015 543 953	76 165,80 \$	255 892,00 \$
61027	Saint-Thomas	M	2 999	158 904 812	160 721 669	12 054,13 \$	3 520,00 \$
61030	Notre-Dame-des-Prairies	V	7 712	339 323 500	341 033 174	25 577,49 \$	- \$
61035	Saint-Charles-Borromée	M	11 322	479 125 300	556 791 040	41 759,33 \$	8 000,00 \$
61040	Saint-Ambroise-de-Kildare	P	3 440	150 636 048	151 817 943	11 386,35 \$	2 500,00 \$
61045	Notre-Dame-de-Lourdes	P	2 273	85 125 810	85 883 337	6 441,25 \$	6 150,00 \$
61050	Sainte-Mélanie	M	2 659	124 499 120	125 360 790	9 402,06 \$	3 546,00 \$
62007	Saint-Félix-de-Valois	M	5 662	252 323 622	262 483 183	19 686,24 \$	8 000,00 \$
62015	Saint-Jean-de-Matha	M	3 755	202 116 326	203 718 017	15 278,85 \$	3 190,00 \$
62020	Sainte-Béatrix	M	1 665	84 196 150	84 593 881	6 344,54 \$	4 941,00 \$
62025	Saint-Alphonse-Rodriguez	M	2 929	167 076 900	167 638 219	12 572,87 \$	- \$
62030	Sainte-Marcelline-de-Kildare	M	1 370	66 345 470	66 596 456	4 994,73 \$	- \$
62037	Rawdon	M	9 301	439 958 810	452 066 232	33 904,97 \$	13 646,00 \$
62047	Chertsey	M	4 404	274 191 660	276 371 101	20 727,83 \$	- \$
62053	Entrelacs	M	829	89 252 120	89 389 602	6 704,22 \$	- \$
62055	Notre-Dame-de-la-Merci	M	805	95 995 065	96 065 507	7 204,91 \$	- \$
62060	Saint-Donat	M	3 622	550 346 702	554 497 912	41 587,34 \$	- \$
62065	Saint-Côme	P	1 989	123 131 144	123 469 266	9 260,19 \$	5 500,00 \$
62070	Sainte-Émélie-de-l'Énergie	M	1 557	76 633 970	77 049 342	5 778,70 \$	- \$
62075	Saint-Damien	P	2 036	116 903 017	117 398 669	8 804,90 \$	- \$
62080	Saint-Zénon	M	1 242	87 532 831	87 933 365	6 595,00 \$	5 160,00 \$
62085	Saint-Michel-des-Saints	M	2 456	194 084 394	199 856 219	14 989,22 \$	4 791,00 \$
63005	Sainte-Marie-Salomé	P	1 177	51 416 100	51 719 199	3 878,94 \$	6 419,00 \$
63013	Saint-Jacques	M	3 789	186 960 928	194 858 958	14 614,42 \$	4 000,00 \$
63020	Saint-Alexis	VL	583	24 370 983	24 795 817	1 859,69 \$	1 500,00 \$
63025	Saint-Alexis	P	832	59 427 957	59 428 845	4 457,16 \$	3 000,00 \$
63030	Saint-Esprit	M	1 886	133 434 385	135 103 588	10 132,77 \$	8 000,00 \$
63035	Saint-Roch-de-l'Archigan	P	4 293	243 898 740	252 743 528	18 955,76 \$	- \$
63040	Saint-Roch-Ouest	M	320	37 104 405	37 136 375	2 785,23 \$	- \$
63048	Saint-Lin--Laurentides	V	12 787	508 000 762	524 413 468	39 331,01 \$	16 944,00 \$
63055	Saint-Calixte	M	5 273	200 685 136	202 817 552	15 211,32 \$	- \$
63060	Sainte-Julienne	M	7 358	275 197 716	284 015 624	21 301,17 \$	10 549,00 \$
63065	Saint-Liguori	P	1 832	102 803 386	105 301 517	7 897,61 \$	- \$
52007	Lavaltrie	V	11 838	464 072 784	476 427 469	35 732,06 \$	- \$
52017	Lanoraie	M	4 024	192 984 203	198 034 807	14 852,61 \$	- \$
52030	Sainte-Élisabeth	P	1 531	86 443 700	90 053 675	6 754,03 \$	- \$
52035	Berthierville	V	3 979	165 045 000	173 544 273	13 015,82 \$	31 500,00 \$
52040	Sainte-Geneviève-de-Berthier	P	2 412	105 027 090	112 752 621	8 456,45 \$	- \$
52045	Saint-Ignace-de-Loyola	P	1 938	69 895 594	70 105 269	5 257,90 \$	- \$
52050	La Visitation-de-l'Île-Dupas	M	592	26 653 224	26 653 224	1 998,99 \$	- \$
52055	Saint-Barthélemy	P	1 999	88 890 984	89 652 889	6 723,97 \$	- \$
52062	Saint-Cuthbert	M	1 985	90 505 970	91 079 090	6 830,93 \$	4 000,00 \$
52070	Saint-Norbert	P	1 038	54 276 114	54 549 806	4 091,24 \$	5 953,00 \$
52075	Saint-Cléophas-de-Brandon	M	302	11 779 368	11 779 368	883,45 \$	- \$
52080	Saint-Gabriel	V	2 772	90 352 570	94 630 591	7 097,29 \$	16 526,00 \$
52085	Saint-Gabriel-de-Brandon	P	2 586	140 228 778	142 241 321	10 668,10 \$	- \$
52090	Saint-Didace	P	608	43 995 630	44 156 188	3 311,71 \$	450,00 \$
52095	Mandeville	M	2 012	107 502 512	107 775 550	8 083,17 \$	- \$
TOTAL			179 659	8 936 760 489	9 280 594 544	696 044,59 \$	438 686,00 \$

Source: Site Internet du Ministère des Affaires municipales et des régions, Prévisions budgétaires des municipalités 2005

Estimation des revenus d'une taxe pour un Fonds du logement social

Pour les MRC Joliette, D'Autray, Matawinie et Montcalm

Taux de taxation utilisé: .0075 \$ par 100\$ d'évaluation

MRC	Population	Total évaluation imposable uniformisée	Richesse foncière uniformisée	Contribution estimée au Fonds (RFU)	Fonds de la ruralité	Contribution totale estimée	Dépense indiquée en logement	Coût projeté en logement social
D'AUTRAY	39616	1 737 653 520 \$	1 783 436 141 \$	133 758 \$	25 000 \$	158 758 \$	58 429 \$	169 020 \$
JOLIETTE	56291	2 555 718 291 \$	2 765 696 960 \$	207 427 \$	25 000 \$	232 427 \$	284 617 \$	à venir
MATAWINIE	43622	2 820 088 180 \$	2 859 126 971 \$	214 435 \$	25 000 \$	239 435 \$	45 228 \$	1 154 000 \$
MONTCALM	40130	1 823 300 498 \$	1 872 334 473 \$	140 425 \$	25 000 \$	165 425 \$	50 412 \$	732 420 \$
TOTAL	179659	8 936 760 489 \$	9 280 594 544 \$	696 045 \$	100 000 \$	796 045 \$	438 686 \$	2 055 440 \$

QU'EST-CE QUE LA FONDATION COMMUNAUTAIRE DANS LANAUDIÈRE ?

La Table des partenaires du développement social de Lanaudière et Centraide mènent depuis quelques années des travaux afin de pourvoir la région d'une Fondation communautaire. Ces travaux permettront d'assister à la naissance et au démarrage de cette Fondation dès l'hiver 2007.

Une Fondation communautaire est une entité publique et autonome dont les objectifs fondamentaux sont :

- établir et gérer des fonds adaptés aux besoins de la communauté
- offrir des services aux donateurs ;
- appuyer les organismes de la région ;
- et exercer un leadership philanthropique sur son territoire.

On peut donc parler ici de « fondation parapluie » qui permet de rassembler en un même lieu une variété de fonds et de types de donation pouvant soutenir les organismes de la région dans leurs missions. Elle dispose également de ressources professionnelles que de petits fonds ne peuvent s'offrir, permettant d'assurer une saine gestion et une maximisation des ressources.

Le Bureau des gouverneurs, formé de représentants(es) d'institutions, veille à l'élection du conseil d'administration de l'organisme et s'assure que les administrateurs s'acquitteront de leur mission. Le conseil d'administration est l'instance décisionnelle de la Fondation.

La création d'un fonds de soutien au logement social et communautaire à l'intérieur de la Fondation communautaire permettrait de réduire au minimum les structures et les coûts administratifs. Un Comité consultatif du fonds formulerait les recommandations au conseil d'administration quant à l'octroi des financements. Ce comité pourrait être formé de représentants(es) des contributeurs (MRC, donateurs) et du secteur de l'habitation. La Fondation pourrait signer avec les contributeurs et donateurs identifiés une entente de contribution sur 5 ans précisant les montants estimés de contributions annuelles de chacun.