

Permaloge : une proposition de développement pour le logement social

Stéphanie Rajotte

*directrice générale, Regroupement des OSBL d'habitation et d'hébergement
avec support communautaire de l'Outaouais*

Suivez et partagez le colloque sur Twitter et Facebook à l'aide du mot-clic

#untoitundroit



Permalogé

*Une initiative audacieuse
pour assurer le développement
du logement communautaire*

12 avril 2016

Parce que l'avenir nous habite

Congrès national de l'ACHRU sur le Logement et l'itinérance

rqoh.com/permaloge



Plan de la présentation

- **Permaloge... c'est quoi?**
- **Permaloge... ce n'est pas...**

- **Permaloge... pour qui?**
- **Permaloge... pourquoi?**
- **Permaloge... comment?**

- **Permaloge... du concept à un vrai programme**



Permaloge... c'est quoi?

C'est une idée...

C'est une idée qui vise à :

- **Réfléchir ensemble,**
- **Proposer des solutions novatrices pour :**
 - **Assurer l'engagement de l'État dans la construction de nouveaux logements communautaires**
 - **Garantir le droit au logement à long terme,**
 - **Proposer un modèle de financement,**
 - **Passer d'une dépense à un investissement!**



Permaloge... ce n'est pas...

- **Une idée finalisée,**
- **Une manière d'exclure des partenaires,**
- **Un programme complet sur *qui fait quoi* pour assurer la construction de logements,**
- **Une proposition qui favoriserait un désengagement de l'État.**



Permaloge... pour qui?

TOUS :

- **OSBL d'habitation**
- **Coopérative d'habitation**
- **Offices municipaux**
- **Groupes de ressources techniques (GRT)**
- **Professionnels impliqués dans la construction de projets**
- **Gouvernements municipaux, provinciaux ou fédéral**



Permaloge... pourquoi?

Mise en contexte des limites du programme de développement actuellement en place au Québec :

AccèsLogis

- **Coûts de réalisation trop bas**
- **Rigidité du programme**
- **Diminution de 3 000 à 1 500 unités annuellement**
- **Coût exponentiel du programme à chaque année**
- **Équité des immeubles gelée pendant 35 ans**



Permaloge... comment?

Objectifs essentiels :

- **Obtenir des budgets de réalisation raisonnables**
- **Programme plus adaptable**
- **Construire plus d'unités**
- **Pérenniser l'aide aux locataires**
- **Donner accès à l'équité des immeubles rapidement**



Permaloge... comment?

Paramètres de base :

- **Coût réel d'entretien, d'opération et de gestion d'un logement communautaire : 4 000 \$/an**
- **Revenu moyen d'un locataire seul : 12 000 \$/an**
- **Coût réel de développement et de réalisation d'un logement 3 1/2 : 190 000 \$**
- **Obligations du Québec 15 ans : 3%**
- **Rendement annualisé de la CDPQ depuis sa création : 8,6% (9.1% en 2015)**
- **Rendement moyen du portefeuille Permaloge : 7%**



Permaloge... comment?

En bref

Qui contribue quoi :

- 1. Émission d'obligations gouvernementales émises pour 150% de la valeur du projet**
- 2. Contribution du milieu de 15% de la valeur du projet**
- 3. Contribution de l'État en aide à la personne pour 100% des locataires (*qui le requièrent*)**



Permaloge... comment?

En bref

Résultats attendus :

- 1. Logements propriété du groupe promoteur en 15 ans**
- 2. Obligations gouvernementales payées après 15 ans**
- 3. Loyer à 25% du revenu des locataires pendant 35 ans**



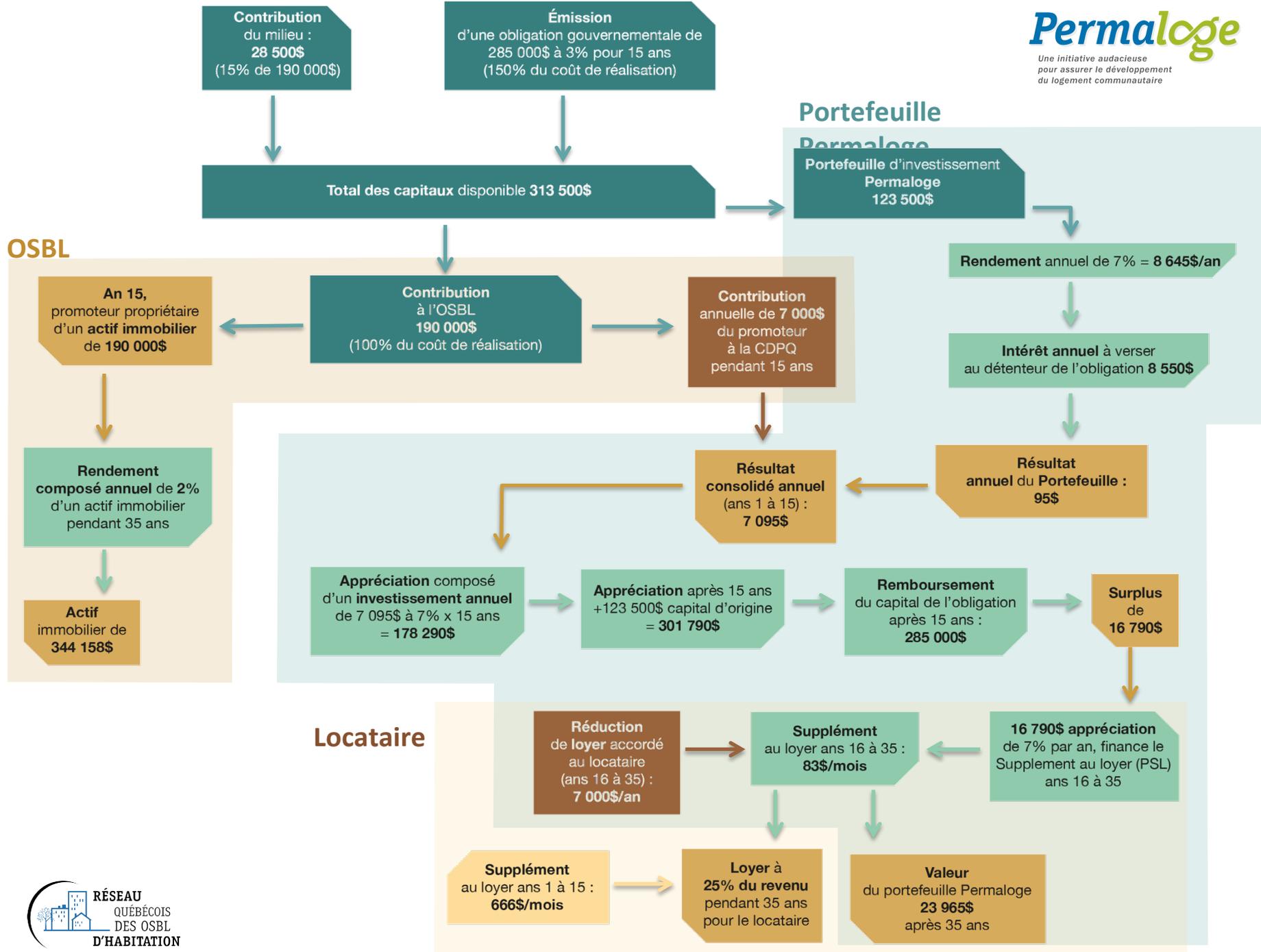
Permaloge... comment?

Trop beau pour être vrai?

**Dans la vraie vie,
comment ça marche?**

Suivez-moi, on part...





Permaloge... comment?

Au départ :

- **285 000 \$ d'obligations gouvernementales**
- **28 500 \$ de contribution du milieu**

Pendant 15 ans :

- **666 \$/mois par l'État en subvention à la personne pour 100% des locataires... qui le requièrent**
- **Une contribution annuelle de 7 000 \$ du groupe promoteur**

Au 15^e anniversaire :

- **Valeur de la contribution du groupe promoteur : 178 290 \$**
- **Valeur appréciée totale du portefeuille investi : 301 790 \$**
- **Surplus de 16 790 \$ après remboursement obligataire**



Permaloge... comment?

Résultat entre 15 et 35 ans :

- **83 \$/mois** en subvention à la personne payé à même les surplus du portefeuille

Résultat après 35 ans :

- Bénéfice net du portefeuille Permaloge : **23 965\$**
- Loyer à **25%** du revenu pour **100%** des locataires
- Valeur de l'actif immobilier : **344 158 \$**



Permaloge... du concept à un vrai programme

Avantages pour :

l'État :

- **Une diminution de la dette nette**
- **Un niveau de pérennité accru**
- **Un coût par unité plus bas**



Permaloge... du concept à un vrai programme

Avantages pour :

le promoteur communautaire :

- **Paie le capital plutôt que des intérêts hypothécaires**
- **S'assure d'une stabilité de taux (*fixe sur 15 ans, plutôt que variable tous les 5 ans*)**
- **Réduit son besoin de réserves**
- **Dispose de son équité pour favoriser un développement autonome après 15 ans**



Permaloge... du concept à un vrai programme

Avantages pour :

les partenaires du milieu :

- **Un seuil plus acceptable de contribution initiale**
- **Une plus grande facilité pour développer des projets en région plus rapidement**
- **Des logements sains, abordables et répondant aux besoins du milieu sont rendus disponibles plus rapidement**
- **L'occupation du territoire (milieu urbain et rural)**



Permaloge... du concept à un vrai programme

Avantages pour :

le locataire :

- **Avoir accès à un logement rapidement**
- **Dépenser 25% de ses revenus pour se loger**
- **Vivre au sein d'une communauté de son choix tant en milieu urbain que rural**
- **Profiter d'un milieu de vie adapté à ses besoins et offrant du support communautaire qui favorise la stabilité résidentielle**



Permaloge... du concept à un vrai programme

À vous de contribuer à améliorer la proposition!

- **Questions?**
- **Commentaires?**
- **Préoccupations?**
- **Exigences pour que le résultat final soit acceptable?**



Merci!

Téléphone : **1 866 846-0163**

Courriel : **info@rqoh.com**

rqoh.com/permaloge

