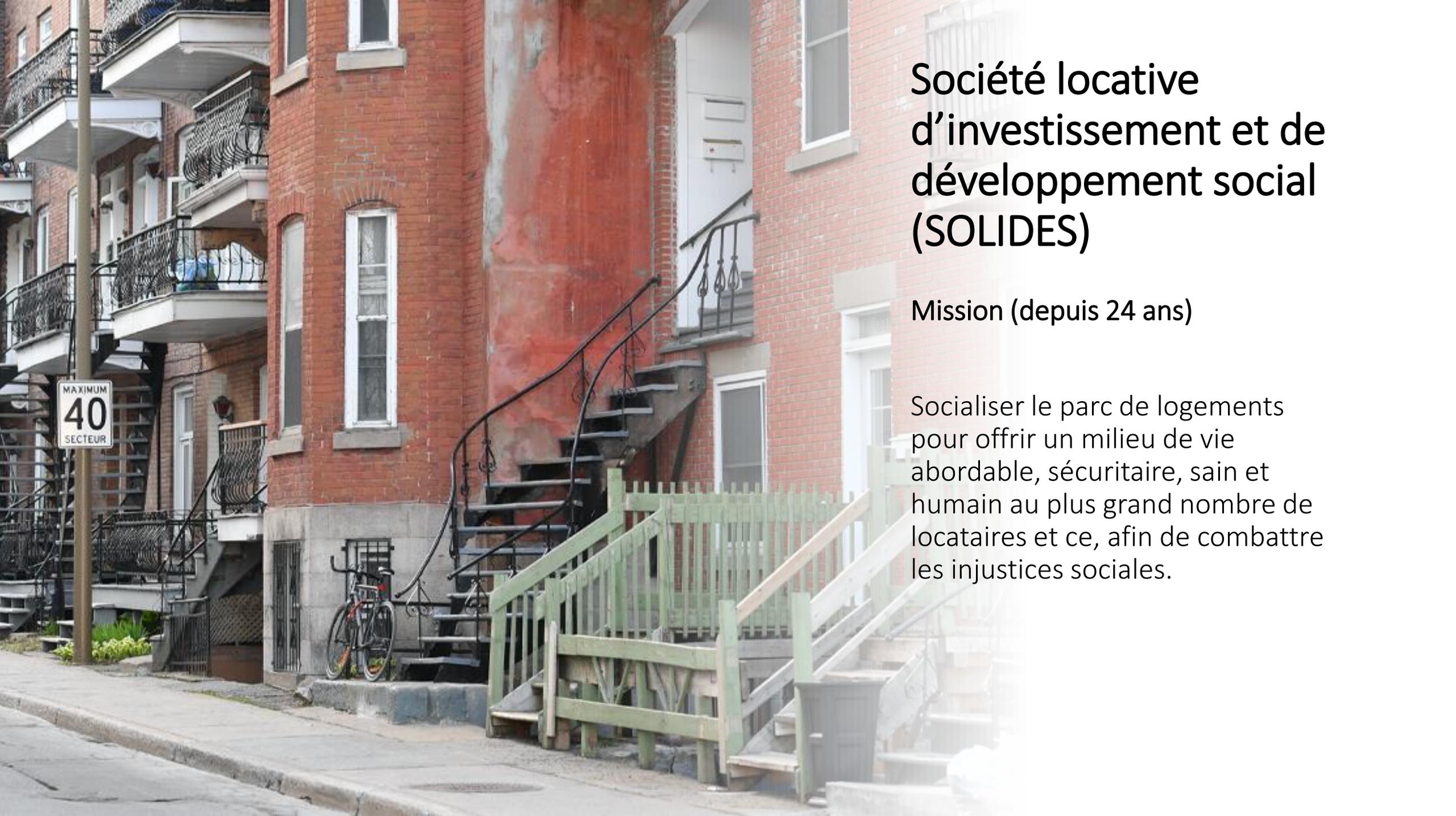


Présentation du modèle de l'organisme SOLIDES

Au LAB de l'habitation de la Mauricie
À Shawinigan
Le 4 juin 2024

Par Richard Ryan, consultant
<https://richardryan.ca/>





Société locative d'investissement et de développement social (SOLIDES)

Mission (depuis 24 ans)

Socialiser le parc de logements pour offrir un milieu de vie abordable, sécuritaire, sain et humain au plus grand nombre de locataires et ce, afin de combattre les injustices sociales.

La petite histoire a commencé par...

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



Première acquisition

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



Deuxième acquisition

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

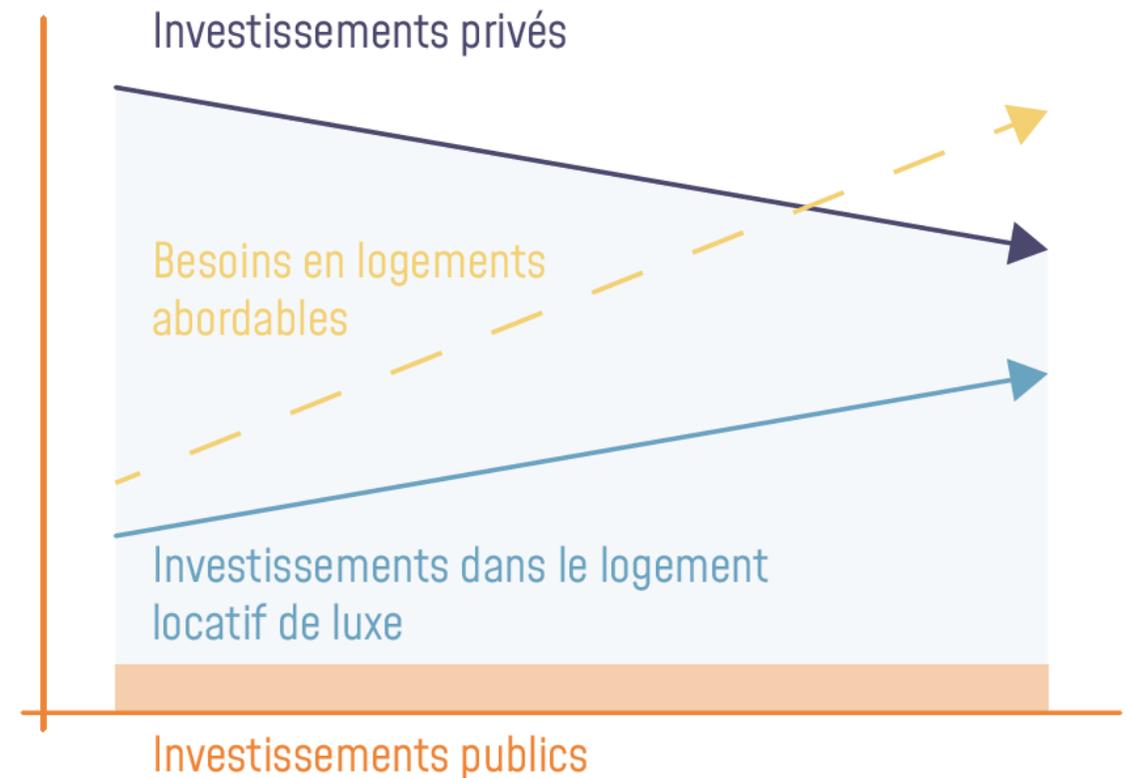


Puis 2 projets AccèsLogis (91 logements)

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

Le marché privé

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



Contexte de crise de l'abordabilité

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

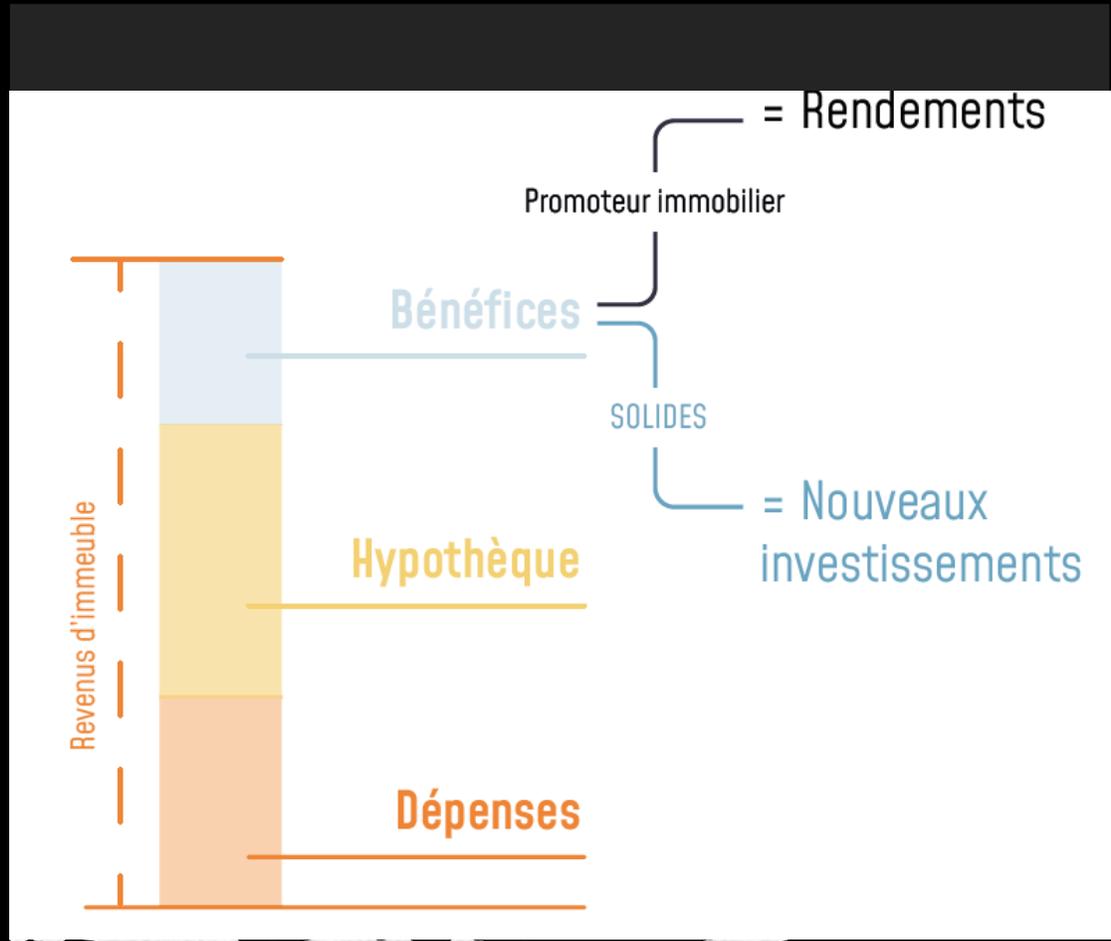


Réflexion sur le changement d'échelle

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



La protection de l'abordabilité



- Avec cet objectif SOLIDES propose une vision à long terme, loin des flips qui visent à des reventes rapides;
- Les flips ont comme conséquences, des évictions de locataires ou des hausses rapides et abusives de loyers.



SOLIDES aujourd'hui

- **1 062 logements**
- **42 locaux commerciaux**
- SOLIDES plus de 80 immeubles ou ensembles immobiliers;
- Châteauguay
- Longueuil
- Montréal (Verdun et Lachine)
- Et Drummondville (363 logements)
- Une majorité des immeubles ont été acquis sans programme gouvernemental.



Drummondville

D'abord Châteauguay, Longueuil et Montréal...

Puis Drummondville avec une méga acquisition de 363 logements et 41 locaux commerciaux...

Un parc immobilier solidaire

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

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

Approche portefeuille

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





Stratégie sur 2 modèles d'un parc subventionné et non-subventionné

Modèle prédominant à SOLIDES est le non subventionné en utilisant son équité (peut avoir de l'aide publique mais non structurante)

- Permet des acquisitions plus rapides et protéger les locataires de hausses abusives ou évictions, tout en améliorant leur milieu de vie;
- Ne dépend pas de normes et d'une convention qui empêche notamment l'utilisation de l'équité;
- Beaucoup plus flexible dans la gestion de travaux à réaliser, sélection de locataires, etc.

Modèle subventionné (ACL, PHAQ...)

- Permet de répondre à une population vulnérable;
- Permet d'augmenter l'offre avec de nouveaux logements;
- Les logements neufs nécessitent beaucoup moins d'entretien;
- Avantage d'augmenter le parc, dans une période que Solides a moins les moyens d'acquérir;

Le plus grand inconvénient est une équité gelée le temps de la convention (35 ans)



Et la ville de Châteauguay...

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



Les villes et les avantages de soutenir l'habitation abordable sans but lucratif

Cela permet notamment :

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

Une des clés du développement futur de SOLIDES dans différentes régions...

- Bâtir des partenariats avec des organisations sans but lucratif pour des ententes de gestion/entretien;



Merci!

<https://richardryan.ca/>

info@richardryan.ca

