

Compte-rendu
Table logement de Brome-Missisquoi
19 janvier 13 h 30
Salle Arthur-Fauteux, MRC Brome-Missisquoi (749, rue
Principale, Cowansville)

Présence :

Amélie Fournier, Ville de Cowansville

Annie Blanchard, Office d'habitation de Brome-Missisquoi

Annie Boulanger, Cellule Jeunes et Familles de Brome-Missisquoi

Cédric Champagne, Corporation de développement communautaire de Brome-Missisquoi

Daniel Tétreault, Ville de Notre-Dame-de-Stanbridge

Diane Perron, Espace Bromontoit

Djamel Boumena, Bureau de la députée fédérale Pascale St-Onge

Éric Tremblay, Association de personne handicapée physique de Brome-Missisquoi

François Giguère, Société locative d'investissement et de développement social

Jean-Philippe Vermette, Foncier solidaire Brome-Missisquoi

Julie Coderre, Association coopérative d'économie familiale de la Montérégie-Est

Laurie Roy, Ville de Sutton

Léonie Gamache, Place aux jeunes Brome-Missisquoi

Manuel Grosset, Réseau de développement social de Brome-Missisquoi

Marie Hélène Plante, Centre intégré universitaire de santé et services sociaux de l'Estrie-Centre hospitalier universitaire de Sherbrooke

Maryse Mailloux, Association de personne handicapée physique de Brome-Missisquoi

Maxime Rainville, Espace Vivant Living Room

Samuel Gervais, Solution immobilier solidaire

Sébastien Coté Garand, Groupe de ressource technique de Saint-

Hyacinthe

Tania Szymanski, Municipalité régionale de comté Brome–Missisquoi

1. Ouverture

La rencontre ouvre à 13 h 33.

2. Animation et secrétariat

Marie–Hélène Plante anime la rencontre et Cédric Champagne assure la prise de note.

3. Lecture de l'ordre du jour

L'ordre du jour est présenté et accepté tel quel.

4. Discussion avec S.O.L.I.D.E.S.

Qu'est-ce que S.O.L.I.D.E.S.

C'est un organisme d'habitation, avec un volet généraliste. Les activités de l'organisme d'adresse à des locataires à moyen, modeste et faible revenu (lorsque des Programmes de soutien au loyer (PSL) sont disponibles). Il y a environ 150 PSL sur les 700 logements que possède l'organisme. L'organisme est présent à Châteauguay, Longueuil, Lachine, Montréal et un peu ailleurs sur la Rive–Sud.

Mission

Socialiser le parc de logements pour offrir un milieu de vie abordable, sécuritaire, saine et humaine au plus grand nombre de locataires, et ce, afin de combattre les injustices sociales. Le but des achats est de mettre à l'abri de la spéculation des immeubles locatifs.

Développement

Ils vont bientôt dévoiler un achat de 350 logements et 40 locaux commerciaux, quelque part entre Montréal et Québec.

Anciennement le territoire d'action était Châteauguay et la Rive-Sud. Après une réflexion stratégique, l'organisme a décidé d'étendre son territoire sur tout le Québec. L'idée est de croître sans devoir trop investir (donc ne pas avoir une expansion démesurée). Ils ont des discussions avec Sherbrooke. Et vise comme nouveau territoire St-Jean, Granby et Brome-Missisquoi. Pourquoi? Parce qu'il y a une densité de population intéressante, un besoin de logement abordable et des immeubles qui ne coûtent pas excessivement cher. Une conjoncture parfaite!

Question de S.O.L.I.D.E.S.

- Est-ce qu'on a dans la communauté des gestionnaires de projets?
- Il y a beaucoup de multilogement (67 sur le site de Centris en date du 19 janvier 2023) disponibles pour l'achat. Pourquoi?

Question de la table

Q : Est-ce que la densité de population est le critère ultime pour déterminer un investissement?

R : Non. Si la municipalité est proche (environ 15 minutes de voiture) d'une grande ville avec des services ou bien si l'intérêt est de maintenir les personnes dans leur milieu de vie, l'investissement peut être envisageable. Par contre, si la municipalité est en dévitalisation, cela peut être un facteur de risque trop important pour faire un investissement.

Q : Devons nous analyser nous-mêmes nos objectifs d'habitation ou vous le faites par vous-même?

R : C'est un réel partenariat. Si S.O.L.I.D.E.S. voit une opportunité, ils vont en faire part au territoire. Mais autrement, c'est en travaillant avec le milieu que les objectifs d'investissement sont établis.

Q : Achetez-vous uniquement du vieux ou du récent?

R : Cela dépend de plusieurs facteurs, comme : l'écart de prix entre l'ancien et le récent, la priorité du milieu (on veut rendre le logement abordable rapidement ou développer un patrimoine abordable sur le long terme).

Q : Quel est le rôle du/des partenaires?

R : Être les yeux de S.O.L.I.D.E.S. sur le territoire, les guider vers une ressource intéressante, établir une liste d'organismes qui aurait accès en priorité au logement de l'organisme (par exemple : les femmes victimes de violence) et finalement faciliter le lien de partenariat avec les ressources communautaires. Ils ne collaborent pas avec les organismes de défense des locataires (dans notre cas l'ACEF) pour ne pas nuire au travail de défense de ceux-ci (éviter les situations du style : évidemment on le sait bien, les locataires

des immeubles de SOLIDES ne sont pas bien défendus, car ils sont fins).

Q : Faites-vous de l'acquisition de logement cher pour dégager du profit?

R : Le but est toujours de rendre les logements abordables. Cependant, la période de temps avant l'atteinte de l'abordabilité peut être variable.

Q : Faites-vous du conseil et de l'aide dans le développement de projet?

R : Non, c'est le rôle des Groupes de ressources technique (GRT).

Q : Convertissez-vous des locaux commerciaux en résidentiel?

R : Cela n'a pas encore été fait, mais ils ne sont pas fermés à l'idée.

Q : Vous faites quoi avec les personnes qui habitent les immeubles quand vous achetez?

R : Rien. Il n'y a pas d'expulsion. Mais il y a bon an mal an entre 10 et 25% de roulement dans les immeubles. Se basent là-dessus pour renouveler les personnes dans les logements.

Q : Est-ce que les coûts des loyers baissent après l'achat ?

R : Cela est très rare. Seulement, le coût des loyers augmente moins rapidement. Plus souvent, quand le loyer baisse c'est dans le cas de normalisation des loyers (par exemple une personne qui

paie trop cher son loyer, il le verra baissé pour aller au même montant que les autres.

Q : Quel est l'impact sur le marché ?

R : On voit un impact quand 7 à 10% du marché locatif est géré par un organisme d'habitation sans but lucratif. L'impact se ressent sur l'augmentation de l'offre de logement, la hausse des baux et l'amélioration du parc locatif.

Q : Pensez-vous à des modèles d'accès à la propriété, comme le démembrement de propriété?

R : Non. Il y a déjà un bon nombre d'organismes qui font cela. Ils se concentrent sur le locatif, ce dans quoi ils sont bons.

Q : Est-ce qu'il est plus facile de mettre des PSL dans les logements de S.O.L.I.D.E.S.?

R : Oui. Même des PSL d'urgence.

Q : Comment le choix des locataires est-il fait?

R : Pour des gens de la localité. Il n'y a actuellement pas de comité de sélection. C'est une pratique qui devrait être améliorée dans les années à venir. Ils font remplir une demande pour voir le type de profil et font une sélection arbitraire. Ils collaborent avec les organismes communautaires locaux pour loger leurs personnes en priorité aussi.

Q : Faites-vous des modifications pour rendre les immeubles accessibles?

R : Ça dépend de l'immeuble. Si la modification est onéreuse, ce n'est pas possible. Mais tente quand même de le faire dans la mesure du possible.

Q : À quoi ressemble votre gouvernance?

R : Très lié au comité logement de la Rive-Sud. Tous les membres du CA sont des membres de SOLIDES. Il y a 50% (3 personnes) qui viennent du comité logement et d'un autre 50% (2 personnes) qui viennent de l'extérieur (OC, notaire, militant environnementaliste, personne de centre de femme).

Q : Quelles sont les prochaines étapes ?

R : On doit décider si l'on collabore ou pas, se donner un plan de travail et établir un comité mixte avec la Haute-Yamaska.

François Giguère quitte la salle. Les personnes présentes à la réunion conviennent de collaborer avec S.O.L.I.D.E.S. à la condition qu'il y ait une collaboration et une entente avec Accès-Habitation Brome-Missisquoi. Les membres du comité de travail seront : Tania Szymanski, Annie Blanchard, Cédric Champagne, Éric Tremblay, Samuel Gervais, Marie-Hélène Plante et Manuel Grosset.

5. Suivi des chantiers

5.1. OBNL

Présentation par l'Office d'habitation de Brome–Missisquoi (OHBM)

- Nom de l'OBNL mis sur pied : Accès–habitation BM
- S'inscrit dans un contexte de la fin des programmes HLM (Habitation à loyer modique) et du risque de la disparition du programme AccèsLogis
- Objectif
 - Augmenter le nombre de loyers abordables
 - Saisir des opportunités d'achat immobilier (à commencer par celui où loge l'OHBM) et de subvention de rénovation
 - Avoir une structure plus souple qu'avec la SHQ (Société d'habitation du Québec)
 - Répondre au besoin des populations à revenu modeste (qui se retrouve en dehors des critères de la SHQ)
- Mission
 - Offrir du logement abordable et de qualité à la population de Brome–Missisquoi
- Organigramme
 - Ne compte pas avoir deux structures administratives. L'OBNL va acheter du temps de ressources humaines à l'OHBM. Il y a une complémentarité entre les deux organisations. Le but est d'optimiser les ressources financières. La structure s'inspire de modèle déjà existant.
- Préoccupation
 - L'OBNL ne peut pas répondre à tous les problèmes en logement.
 - C'est une solution sur le long terme.
 - Garder la pérennité du projet, et gérer la croissance.

- Maintenir en logement les locataires lors des acquisitions. Le but n'est pas de mettre à la porte des personnes.
- Faire des travaux sur les immeubles acquis.
- Le temps d'acquisition nécessaire et la disponibilité des immeubles à un coût intéressant.
- S'adapter au programme des PSL.
- S'adapter aux fluctuations externes
- Vision
 - Favoriser l'accessibilité a des logements abordables et le maintien des résidents en logement sur le territoire
- Priorité
 - An 1 : développer des leviers financés pour l'acquisition de nouvel immeuble (achat des bureaux de l'OH qui devient la mise de fonds.
 - An 2 et 3 : acquisition de logement avec les leviers financiers disponible.

Il est proposé par Maxime Rainville et appuyé par Éric Tremblay d'octroyer entre 5 000\$ et 10 000\$ (selon les besoins financiers de l'OHBM) fond dédié à la table de logement pour couvrir les frais de création.

Adoptée à l'unanimité

5.2. Mobilisation et communication

5.2.1.Campagnes de sensibilisation

La rencontre du 16 janvier n'a pas eu lieu considérant l'absence de personne. Donc pour le projet des campagnes de sensibilisation, l'ACEF sonde l'intérêt des personnes de la table logement à participer au comité. Les personnes suivantes composeront le comité :

- Diane Perron
- Éric Tremblay
- Annie Blanchard
- Cédric Champagne
- Julie Coderre
- Ingrid Flécheux

5.3. Législation

5.3.1. Projet de la MRC

Rôle de la MRC

Agent facilitateur

Principal axe actions

- Développer des habitations abordables pour les travailleurs.
- Travailler l'acceptabilité sociale des projets.
- Pérenniser l'abordabilité.
- Gérer la pression du développement
- Outiller et informer

Plan action 23-25

- Boîte à outils phase 2 (23-24)

- Analyse des réglementations en lien avec l'abordabilité et l'accessibilité (les freins et les dispositions intéressantes)
- Un pense-bête des dispositions réglementaires à couvrir pour favoriser l'abordabilité et l'acceptabilité sociale
- La conception d'outil pour réfléchir une intégration harmonieuse des projets
- Des fiches d'exemple inspirant
- Un axe promoteur
- Axe citoyen
- Mettre en place une structure de concertation intersectorielle régionale (23–25)
 - Avoir un comité logement, au sein de l'entité de la MRC
 - Est-ce que cela passe par une nouvelle structure indépendante de la table? Bonifier la table? Ça reste à voir.
 - Le but est d'avoir une représentativité municipale, du CLD, des urbanistes, des députés, de l'OHBM, de la Chambre de commerce, de la MRC et de représentant de la table logement.
- Établir les besoins prioritaires des municipalités
 - Mettre à jour les besoin et connaissance de la MRC sur les municipalités
- Évaluer l'opportunité de se doter d'une politique d'habitation (23–24)
- Mettre à jour le portrait en logement et habitation (23–24)
- Veille sur les pouvoirs, programme, concept et projets inspirants

- Programme de formation, information et sensibilisation
 - Volet formation (élus, professionnel et intervenant clé)
 - Volet communication – information, sensibilisation
 - Donner les différents visages de la densité (une densification à l'échelle humaine)
 - Acceptabilité sociale
 - Etc.

Il est proposé par Éric Tremblay et appuyé par Léonie Gamache que 5 000\$ du fonds dédié pour la Table logement servent à mettre à jour le portrait.

Que ce soit Manuel Grosset qui assure la continuité de la mise à jour dans le cadre du contrat qui lui était octroyé.

Que le 5 000\$ soit administré par la CDC Brome–Missisquoi, comme c'était le cas pour le 10 299\$ depuis le début du contrat octroyé à Manuel Grosset en février 2022.

Que 40 000\$ du fonds dédié de la Table logement soit octroyé à la MRC pour la réalisation de la boîte à outils phase 2.

Adoptée à l'unanimité

6. Nouvelle de vos projets

- Gouvernement du Canada
 - Investissement pour la création rapide de logements (ICRL) 3^e ronde ouverte – jusqu'au 15 mars
 - Suggestion de rencontrer un agent de la Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL)

- Ajouter en CC Djamel Boumenna et Sophie-Anne Lévesque du bureau de la députée
 - Jusqu'au 31 mars, il y a l'allocation unique pour le logement
 - Possible de rencontrer l'ACEF si les personnes ont besoin de soutien pour remplir leur demande
 - La Table demande d'écrire une lettre pour demander la reconduite de cette allocation et une augmentation des seuils.
- Espace Bromontois
 - La ville s'implique finalement.
 - Dois attendre le Forum de la ville en mars avant de recevoir des fonds.
 - Dois avoir une table de travail en préparation du Forum, mais il n'y a pas de nouvelle.
- Foncier solidaire Brome-Missisquoi
 - Va construire 4 maisons d'ici avril 2024.
 - Plus va retirer 4 maisons de la spéculation immobilière.
 - Mise en place d'un comité de sélection à venir
 - Les gens ont jusqu'au 19 février pour appliquer pour acheter une propriété
 - Procède par démembrement de propriété, via l'usufruit ou l'emphytéose

7. RDSBM

7.1. De la table vers le comité des porte-parole

La table se cherche un nouveau porte-parole puisque Léonie Gamache quitte Place aux jeunes.

Faire un suivi sur les chantiers de travail.

Présenter ce qui se développe avec S.O.L.I.D.E.S.

7.2. Du comité des porte-parole vers la table logement

La dernière rencontre était en novembre. Dans la prochaine infolettre du RDSBM, il y aura un résumé du budget.

8. Formation sur le renouvellement des baux par l'ACEF Montérégie-Est

[Voir le PowerPoint](#)

9. Prochaine rencontre

30 mars 2023 à 13 h 30

10. Varia

11. Levée

Suite à l'épuisement de l'ordre du jour, la rencontre est levée à 16 h 31.