

## Table logement 2 juin 2022

### Présences :

Tania Szymanski, MRC Brome-Missisquoi

Daniel Tétrault, ville de Notre-Dame-de-Stanbridge

Manuel Grosset, Réseau de développement social de Brome-Missisquoi

Léonie Gamache, Place aux jeunes

FranceAngelina Brault, Action Plus Brome-Missisquoi

Ingrid Flecheux, Entrée chez soi Brome-Missisquoi

Julie Coderre, ACEF Montérégie-Est

Vicky St-Jacques, Office d'habitation Brome-Missisquoi

Maryse Mailloux, Association des personnes handicapées physique de Brome-Missisquoi

Josée Stebben, Horizon pour elle

Chantal Bélanger, SERY

Claire Maillot, ville de Bromont

Marie-Hélène Plante, RLS la Pommeraie CIUSSSE-CHUS

Cédric Champagne, Corporation de développement communautaire de Brome-Missisquoi

Samuel Gervais, Foncier solidaire Brome-Missisquoi

### Invitées :

Julie Longlois et Charline Marion, Territoire innovant en économie sociale et solidaire (TIESS)

1. Ouverture à 9h10
2. Animation Cedric, prise de notes Ingrid
3. Lecture de l'ordre du jour
4. Adoption du dernier compte-rendu
5. Présentation du Fonds d'utilité sociale

TIESS : organisme de transfert de connaissances - Mettre en lien des acteurs du monde de la recherche et les acteurs du terrain en économie sociale et solidaire – transformer les pratiques

### Concept FUS : penser la propriété autrement.

Un bien doit appartenir en pleine propriété aujourd'hui au Québec. Droit d'utilisation (mais on peut laisser s'abîmer, jouer pour faire monter les prix), droit de fructuation, droit de disposer librement de son bien (le donner, le vendre, le détruire). Avec FUS, le bien est lié à une vocation sociale plus qu'à son propriétaire. Un bien est détenu par la fiducie où il n'y a plus de propriétaires. Le bien est protégé : on ne peut plus en abuser.

FUS = dans la loi 1994. C'est un outil juridique Mission sociale de la fiducie obligatoire.

Patrimoine dédié à une vocation d'intérêt général. Perpétuelle : aussi longtemps que le bien existe. Immuable : seul un juge peut modifier la mission de la fiducie / OBNL peut voter pour modifier la mission sociale.

Définition d'une FUS : UNE FORME DE DETENTION DE BIEN QU PEREMET UNE AFFECTATION POUR UN INTERET GENERAL OU COLLECTIF PLUTÔT QU'AU BENEFICE D'UN.E PROPIRETAIRE.

Acteurs : constituant (décideur de départ, qui a un bien) le transfère et définit les fiduciaires.

Fiduciaires : personnes nommées par le constituant, leur objectif est de faire respecter la vocation sociale initiale, gestionnaires du patrimoine et de ses activités. Bénéficiaires : il n'y en a pas, c'est toute la société qui en bénéficie. Cependant selon la fiducie il y a des public cibles. Ils doivent se tenir au courant et vérifier que la mission est respectée. Ils peuvent porter plainte.

Contributeurs : parfois, tous les citoyens peuvent participer à la vie de la fiducie.

Modèle financier (d'affaire) n'est pas majeur mais il faut entretenir le patrimoine donc il faut un budget.

Portées d'action : « fermée » pour protéger un patrimoine spécifique / « croissante » pour augmenter le patrimoine (protection des écosystèmes par ex) / « décroissante » pour liquider le patrimoine (une municipalité cède un quartier à une FUS qui va liquider tous les terrains à des OBNL)

Rôle du conseil fiduciaire : garant et gestionnaire. On peut mandater une OBNL ou une coop pour la gestion.

Champs des possibles : préservation d'un écosystème , patrimoine bâti, agriculture écologique, immobilier collectif abordable.

Voir le Guide à l'usage des idéalistes

### Adaptation de la FUS à l'habitation sociale

Ex : fiducie du patrimoine culturel des Augustines. Un monastère et des archives. Préservation à perpétuité. Une OBNL assure la gestion du monastère transformé en site hôtelier pour avoir des revenus pour les travaux et maintient une œuvre pour les proche aidants.

Ex : fiducie agroécologique FUSA, les plus nombreuses au Québec. 2010 : début agriculture écologique de proximité. Ils restent propriétaires du terrain mais cèdent l'utilisation avec conditions. Pour préserver le caractère agricole et biologique des terres.

Ex : FUS Angus : fermeture d'usines, au lieu de les laisser au privé on a développé le territoire durablement en tenant compte des besoins de la communauté. Société de développement Angus a transféré ses biens dans une FUS pour éviter spéculation. Pour le moment seuls les immeubles commerciaux sont dans la FUS, le projet est d'y faire entrer les immeubles d'habitation.

FUS en Habitation sociale : il n'y en a pas encore. Les fiduciaires seraient plus mixtes que dans une coop pour veiller au respect de la vocation (locataires, communautés, fonctionnaires, experts ...). Mandater une OBNL ou une coop pour gérer.

Valeurs ajoutées : pérennité de la vocation du bien foncier – croissance (du parc immobilier et portée d'action) – abordabilité (protection de la spéculation). Plusieurs projets sont en cours dont 2 dans Brome Missisquoi.

### Foncier solidaire

modèle de la fiducie foncière communautaire aux États-Unis

Au Québec on utilise le véhicule juridique de la FUS

Y compris pour des commerces locaux indépendants

Surtout sur le résidentiel actuellement. Propriété et locatif. Logement adéquat = abordable, de bonne taille selon besoins, sécuritaire, entretenu, pérenne, différents revenus, etc.

Dunham et foncier solidaire : projet pour 4 familles. Très abordable.

Pour faciliter le développement intégré et inclusif du territoire

### Période de questions

Léonie : comment on met un bien dans une FUS ? Il faut un patrimoine (terre, bâti, argent). Souvent c'est le propriétaire qui transfère, mais aussi des acteurs qui se mettent ensemble pour acheter ou accepter un don.

Cédric : le public peut le faire, ville ? Avis juridiques favorables.

Claire : il faut se mettre avec FS si on a des projets ? Il faut créer une FUS pour un territoire assez grand avec réalités cohérentes pour éviter les compétitions. Ex région Lanaudière sur les milieux naturels : collectiviser les moyens et les subventions. Nouvelle loi propose le droit de préemption des municipalités : gros progrès possible si c'est adopté.

Daniel : exproprier puis mettre en fiducie ? Voir les règlements, mais ça devrait être possible. L'expropriation est difficile pour les petites municipalités. Droit de préemption est un très bel outil mais il faut attendre que le propriétaire mette en vente. Droit de céder les terrains en habitation sociale.

Tania : coop de propriétaires se développent. Liens, arrimages, différences ? Les coop de propriétaires font partie du même modèle, mais juridiquement plus complexe, il faut céder des droits à une fondation puis à une coop puis à des résidents. 5 projets en cours. Garantie par SHQ. Même communauté de pratiques du TIES. Aider les gens à choisir la bonne formule. Le TIES cherche des gens pour le faire.

Ingrid : quel impact pour les locataires quand un bâtiment rentre dans une FUS ? Les locataires s'adressent aux membres de la coop, qui doit rendre des comptes à la FUS. La coop fait l'intermédiaire. Respect des orientations de la FUS et de la coop. Il y a une convention entre les deux, on tient compte des spécificités. Il y a l'acte constitutionnel de la FUS sous tribunal et les règlements adaptables. Recherche de financement : la coop peut lever ses fonds de son côté, la FUS va partager une force de levée de fonds (fonds commun hybride) avec des acteurs financiers, fondation, syndicats, capital patient (= 4-60 ans ou taux intérêt de 0 à 3%. Les investisseurs se relaient aux 5 ans, remboursements des intérêts seulement pour les locataires.) Courriel à venir avec liens et présentation.

Sept oct : conférence du TIES sur les fiducies du territoire

6. Tour de table

7. Forum

Dernier moment pour s'inscrire au forum

Budget de 19.400\$ au lieu de 17.000\$ : c'est correct sur 105.000 de budget total (10.000\$ dépensés pour la campagne).

Présentation du programme.

On va identifier des partenaires prêts à s'investir, agir dans les projets.

Léonie : chargé de projet en habitation nécessaire ? A Coaticook ça se fait. MRC pas fermée à cette idée, selon mobilisation après le forum. Le rôle de la table sera de faire le point avant.

#### 8. Manifestation du 10 juin

Pancartes, tentes

Revendication : manque de logements abordables

#### 9. Financement SHQ pour l'aide au logement.

La SHQ offre le Service à l'aide au logement du 1<sup>er</sup> juillet (SAL)

155 personnes sur liste d'appel. Beaucoup de personnes sont un peu au-dessus du seuil, ne se qualifient pas (30).

Daniel : y a-t-il une ouverture pour changer le seuil ? Ça prend du temps. PSL d'urgence : la ville doit faire la demande à la SHQ puis transférer à OMH. Il faut avertir les municipalités. Il est attribué pour une durée limitée.

La SHQ a 2000 PSL pour le 1<sup>er</sup> juillet pour tout le Québec.

Marie-Hélène : on a un problème pour trouver les propriétaires.

Possibilité d'avoir le SAL à l'année. Marie-Hélène : on aurait 200.000\$ pour le faire. On pourrait connaître le parc locatif, les grandeurs de logements, le roulement etc. Il faut un comité de travail.

Tania : l'objectif est-il d'avoir un portrait ou des logements ?

Marie-Hélène : l'objectif est d'accompagner les gens, diminuer la détresse. Au 1<sup>er</sup> juillet la plupart des gens vont réussir à se loger, mais mal. Aider ces gens à trouver ailleurs. Vicky : le besoin est à l'année donc parfait.

Cédric : on devrait accompagner les gens avec les propriétaires pour les rassurer sur la personne.

Vicky : on pourrait embaucher une ressource pour ça. Tania : elle pourrait faire le point sur les nouveaux projets aussi. Explorer la subvention. Marie-Hélène, Cedric, Julie et Chantal se propose sur le comité de travail.

Cédric : ne pas oublier le fonds d'urgence logement. Il reste 5000\$ mais on n'aura pas plus.

Tania voudrait transférer l'argent à OMH. MH il faudrait proposer à toutes les villes de participer au fonds.

Tania : ne pas aller toujours directement à la MRC, chercher ailleurs, dernier recours. Voir Caisse pop par exemple. Claire : le portrait passera le message qu'on a des besoins précis pour le 1<sup>er</sup> juillet.

Il faut chercher d'autres financements pour le logement temporaire en dehors du 1<sup>er</sup> juillet.

Cédric : la SHQ avait augmenté son fonds pour aider le temporaire pour le 1<sup>er</sup> juillet.

#### 10. RDS

Frederic

Bilan qui tient compte de la COVID (ralentissement des projets)

Tour de table, connaissance du réseau

Efficacité des remontées par les porte-paroles aux tables et inverse ? En-dehors du RDS ? On connaît plus ce qui se passe dans la région.

Manuel

Marie-Hélène : des fonds sont possibles pour travailler la collaboration (-10.000\$). On devrait faire un tableau des projets en cours puis mieux informer, y compris les nouvelles personnes. Idem pour les autres tables.

Le 211 devrait revenir dans BM. Centreaides ont fait une réunion pour remettre le service dans toutes les régions mais pas d'accord sur les modalités.

Marie-Hélène : donner des nouvelles du forum logement

Prochaine rencontre : jeudi 13 octobre 9h

Fin de la réunion 12h05