



HABITATIONS SANS SPÉCULATION

Un projet des Habitations des
Tisserandes et du Comité
d'Accessibilité aux ressources en
logement dans le Haut-Saint-
Laurent



PARTENAIRES IMPLIQUÉS

- Association pour la Défense des Droits Sociaux de Huntingdon
- Groupe de Ressources Techniques du Sud-Ouest
- Corporation de Développement Communautaire du Haut-Saint-Laurent
- Les Éco Bâisseurs (<https://www.ecobatisseurs.com/>)
- Et, évidemment, Les Habitations des Tisserandes

- En soutien : Pôle d'économie sociale de la Vallée du Haut-Saint-Laurent
- Soutenu financièrement par :
 - Ministère des Affaires Municipales et de l'Habitation (volet du FRR géré par la MRC du Haut-Saint-Laurent)
 - L'Alliance pour la Solidarité de l'Ouest de la Montérégie (Ministère du Travail, de l'Emploi et de la Solidarité Sociale)



OBJECTIFS INITIAUX

- Augmenter l'accessibilité au logement
 - ❓ Physique
 - ❓ Économique
 - ❓ Salubre
- Augmenter l'offre de logements abordables
- Réagir à la crise actuelle du logement
- Consolider « Les Habitations des Tisserandes »
- Accroître les ressources internes et durables du territoire dédiées au développement du logement abordable
- Objectif secondaire : Documenter, par l'expérience, les recettes gagnantes pour y arriver.



ÉTAPES DE DÉVELOPPEMENT

- Premier projet au FRR : Développer une société immobilière par les Habitations des Tisserandes.
- Première solution envisagée : Construction neuve pour bénéficier de tous les programmes de subvention existants
- Obstacles rencontrés : Délais importants dans le traitement des subventions

Incompatible avec la durée des subventions pour la gestion et le développement des étapes.

Coûts importants de construction (350 000\$ par unité), incompatibles avec le logement abordable



SOLUTION CHOISIE

- Acquisition d'immeubles pour préserver les logements existants de la spéculation immobilière et de la récente envolée du marché.
- Inspiration de SOLIDES. Leur modèle a réussi à démontrer :
 - Qu'il est possible de se servir des acquisitions et de l'équité acquise avec le temps comme un puissant levier financier;
 - Que la meilleure acquisition est celle que nous faisons le plus tôt possible. Plus on attend, plus ce sera difficile (hausse des prix du marché);
 - Que c'est la première acquisition qui deviendra inévitablement la plus rentable à long terme;
 - L'importance d'un premier partenaire financier significatif, prêt à investir.



Enjeux propres à notre contexte :

La réalité rurale offre peu d'opportunité de multiplex rentables.

Le coût des loyers des vieux immeubles est désavantageux par rapport aux outils développés par les leviers financiers traditionnels (banques, SCHL, ...)

Les municipalités rurales ont moins de citoyens pour soutenir de telles initiatives.

Réponses partielles développées à ce jour par notre projet

Être ouvert à un développement un peu plus lent.

Être ouvert à différents investissements immobiliers (vache à lait, unifamiliale, ...)

Solution demeure à trouver



Obligations communautaires

VOUS POUVEZ AGIR : NOS OBLIGATIONS, UN INVESTISSEMENT RENTABLE



LE RENDEMENT

4 %, non composé



TERME

7 ans



DATE LIMITE

15 avril 2022

\$195000



<https://www.cdchsl.org/obligations-communautaires/>