

les affaires

Quand logement communautaire rime avec... rendement

Par Simon Diotte

Édition du 15 Novembre 2014



Décennie 1990. L'économie montréalaise tourne au ralenti. Dans l'immobilier, c'est la débandade. Les mises en chantier sont faibles, et les quartiers centraux de Montréal déperissent. Le manque d'entretien et même l'abandon touchent une importante quantité de logements locatifs. Pour redynamiser la ville, Phyllis Lambert, architecte de renom, fonde en 1997 le Fonds d'investissement de Montréal (FIM). Le but: engager les investisseurs privés dans des projets d'habitations communautaires. Dix-sept ans plus tard, le FIM a contribué à la revitalisation de 750 logements abordables. Le dernier en date : le complexe Le Domaine, à Pointe-aux-Trembles.

La Corporation Mainbourg, un groupe communautaire de l'est de l'île, vient d'acquérir cet ensemble résidentiel de six bâtiments, comprenant 114 logements, grâce à un prêt de 4,5 millions de dollars du FIM. «En plus de servir de mise de fonds, ce montant nous permet d'emprunter davantage afin de réaliser des travaux majeurs de rénovation, dans un complexe immobilier qui exige une importante remise aux normes», explique François Claveau, directeur général de la Corporation Mainbourg.

Concernant l'entretien, les ex-proprétaires ne faisaient plus que le minimum. Résultat : les logements se dégradent. Dans la cour intérieure, la piscine est percée et le terrain de tennis, envahi par le chiendent. «Il était temps qu'un nouveau propriétaire prenne la relève», affirme M. Claveau.

Sans l'appui financier du FIM, remboursable avec intérêts dans 15 ans - des intérêts annuels peuvent également être versés selon certaines conditions -, le groupe communautaire ne pourrait faire les travaux de rénovation sans ajuster les loyers à la hausse. «Nous nous engageons à limiter leur augmentation à 1 % par année. D'ici 10 ou 15 ans, nos appartements se loueront à un prix inférieur à la moyenne de Pointe-aux-Trembles», explique M. Claveau. Ces logements abordables et confortables répondront aux besoins de gens à revenus faibles ou moyens.

Le groupe communautaire s'investira aussi dans l'amélioration de la qualité de vie des résidents, dans un quartier où l'on connaît des problématiques de chômage, de pauvreté et de sous-scolarisation. «On a formé un comité de locataires pour qu'ils nous fournissent des idées. Déjà, l'ajout de jardins communautaires fait l'unanimité», dit M. Claveau.

Depuis sa fondation, le FIM axe ses interventions sur des immeubles mal entretenus, comme celui du Domaine, dans des quartiers où existe une forte participation communautaire. «On agit avant que les immeubles ne se transforment en taudis», explique Vianney Bélanger, membre du conseil d'administration du FIM. L'entreprise d'économie sociale Bâtir son quartier, qui coordonne la réalisation de projets d'habitations communautaires, repère les immeubles à revitaliser au profit du FIM.

Bientôt un FIM IV

Depuis sa création, le FIM a connu trois phases de financement, en 1997, 2007 et 2011. Le Fonds immobilier de solidarité FTQ, le holding familial Sojecci II Ltée de la famille Chagnon, les Caisses d'économie Desjardins des Travailleurs unis et la Fédération des Caisses Desjardins du Québec ont amassé 8,5 M\$ dans ce qu'on appelle le FIM III.

Étonnamment, investir dans le logement abordable s'avère un placement intéressant et sécuritaire. Selon Normand Bélanger, pdg du Fonds immobilier de solidarité FTQ, le rendement du FIM varie de 5 à 6 %. «En plus d'être un bon instrument de placement, le FIM s'inscrit dans notre mission d'améliorer les conditions de vie des gens et de créer des emplois au Québec», explique M. Bélanger (qui n'a pas de lien de parenté avec Vianney Bélanger).

Bien sûr, le rendement financier ne constitue pas l'intérêt principal de ce type de placement. «En s'investissant dans le FIM, on prend aussi en compte les retombées sociales. Selon nous, il est important d'intervenir dans l'accessibilité aux logements abordables pour lutter contre la pauvreté», dit Claude Chagnon, président du holding familial Sojecci Ltée et président de la Fondation Lucie et André Chagnon depuis 2009.

Maintenant que l'enveloppe budgétaire du FIM III a déjà été engagée, la présidente du FIM, Phyllis Lambert, a entrepris, au début de novembre, de solliciter ses partenaires afin de lancer une phase IV. Normand Bélanger ne cache pas son enthousiasme pour la formule et croit que son Fonds se lancera de nouveau dans l'aventure. Une belle façon de conjuguer rendement et économie sociale.

8,5 M\$: Montant que le Fonds immobilier de solidarité FTQ, le holding familial Sojecci II Ltée de la famille Chagnon, les Caisses d'économie Desjardins des Travailleurs unis et la Fédération des Caisses Desjardins du Québec ont amassé dans le FIM III.