

Plan d'affaires

Habitations Logis-vie

Janvier 2021

<http://www.logisvie.com>

info@logisvie.com

Plan d'affaires

Table des matières

1. Aperçu de l'organisme.....	3
1.1 Gouvernance	3
1.2 Objectifs.....	3
2. Étude de marché	4
2.1 Clientèle.....	4
2.2 Territoire.....	4
2.3 Besoins.....	4
2.4 Produits et services	5
2.5 Marché	5
2.6 Évolution du contexte	7
3. Produits et services	8
4. Plan opérationnel	10
4.1 Période 2019-2024	10
4.2 Période 2024-2029	11
5. Plan des ressources humaines.....	13
5.1 Gouvernance de l'organisme.....	13
5.2 Profil des administrateurs	13
5.3 Opération de l'organisme.....	15
5.4 Ressources externes.....	15
6. Plan financier.....	17
6.1 Budget de trésorerie 2019-2028	17
6.2 Budgets du projet immobilier.....	18
6.3 Budget de trésorerie 2020-2021	20
6.4 Plan de la campagne de financement pour la contribution du milieu	21
7. Références	22

1. Aperçu de l'organisme

Habitations Logis-vie est un organisme sans but lucratif fondé par des parents de personnes vivant avec une trisomie 21 ou une autre déficience intellectuelle. L'organisme a obtenu ses lettres patentes le 27 mai 2019. Il a essentiellement pour raison d'être de permettre à des adultes vivant avec une trisomie 21 ou avec une autre déficience intellectuelle (DI) d'accéder à un logement adapté à leurs besoins et de vivre dans un milieu de vie sécuritaire et intégré à la communauté.

1.1 Gouvernance

Un conseil d'administration de cinq membres assure la gestion de l'organisme. Les membres du conseil n'ont aucun lien de parenté entre eux.

Le président et le vice-président du conseil assurent pour le moment les opérations quotidiennes de l'organisation.

1.2 Objectifs

Les objectifs de l'organisme tels que décrit dans les lettres patentes visent des fins purement sociales et charitables et sans intention de gain pécuniaire pour ses membres. Nous voulons sur le territoire de la Ville de Trois-Rivières:

- Promouvoir, élaborer, acquérir, réaliser et exploiter des immeubles dans le but d'offrir en location des unités résidentielles à des personnes à revenu faible ou modeste ou encore à une clientèle ayant des besoins particuliers en matière d'habitation;
- Offrir en location des unités résidentielles à des personnes à revenu faible ou modeste, ou encore à une clientèle ayant des besoins particuliers en matière d'habitation;
- Développer et offrir des services pour soutenir les activités de la vie quotidienne et domestique en logement, contribuant au développement des habiletés sociales et de l'autonomie et offrant des moyens de contrer la solitude et l'ennui;
- Recevoir des dons, legs et autres contributions de même nature en argent, en valeurs mobilières ou immobilières, administrer de tels dons, legs et contributions; organiser des campagnes de souscription dans le but de recueillir des fonds pour des fins charitables.

Les objets ne permettent cependant pas aux souscripteurs ou à leurs ayants droit de recouvrer sous quelque forme que ce soit l'argent qu'ils auront versé à la personne morale.

2. Étude de marché

2.1 Clientèle

La clientèle visée par les activités de Habitations Logis-vie est constituée de personnes vivant avec une trisomie 21 ou une autre déficience intellectuelle moyenne ou légère, ayant 21 ans et plus, relativement autonomes dans leurs déplacements pour les activités usuelles et quotidiennes.

Enfin, elles ne doivent pas présenter un risque pour elles-mêmes ou pour autrui, et répondre aux critères d'admissibilité du Programme de supplément au loyer (PSL) administré par la Société d'habitation du Québec.

2.2 Territoire

Les personnes doivent résider sur le territoire de la Ville de Trois-Rivières.

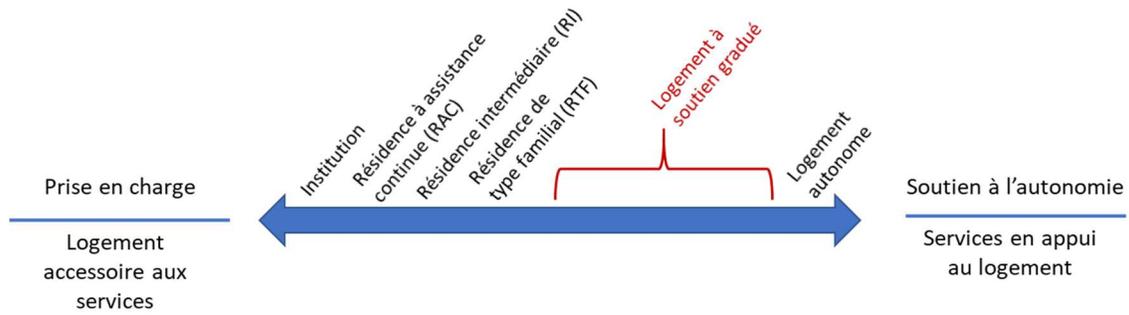
2.3 Besoins

Le développement social et l'évolution des connaissances ont amené l'état québécois à prendre le virage de l'intégration sociale et à procéder à la désinstitutionalisation des personnes vivant avec une DI à partir du début des années '80.

À la suite de cette avancée, fin des années 80 début des années 90, la plupart des parents qui accueillent dans leur vie un enfant vivant avec une DI font le choix de le garder dans la famille. L'intégration dans les réseaux scolaires réguliers se développe, de même que la participation aux activités de loisirs municipaux. Les parents sont alors un formidable moteur pour le développement du plein potentiel de leurs enfants et leur intégration à la communauté.

Trente ans plus tard, ces enfants sont devenus des adultes. Le placement en ressource de type familial (RTF) n'est pas une option pour eux. Ils ont vécu dans leur milieu familial depuis leur naissance et aspirent à une nouvelle étape de leur émancipation : un logement bien à eux en milieu sécuritaire, animé d'un esprit communautaire, soit un milieu de vie qui leur convient.

Voulant concrétiser la volonté de leurs enfants, des parents s'organisent avec des initiatives locales pour permettre à leurs enfants d'accéder à leur rêve. Cette démarche vise aussi à assurer pour le futur un milieu de vie stable bien intégré dans la communauté. Depuis 2010, nous avons recensé une vingtaine de projets sur le territoire québécois qui vont dans ce sens dont la moitié ont été réalisés et les autres sont en cours de réalisation. Ces projets visent à combler le vide entre un hébergement en ressource de type familial (RTF) ou ressource intermédiaire (RI) et le logement locatif ordinaire.



Le logement une opportunité d'évolution et de progression

À ce jour, quelques études ont comparé les avantages respectifs des milieux de vie supervisés (group home, supported living). Bien que peu nombreuses, ces études montrent toutes des avantages de la vie en logement pour les personnes vivant avec une DI (Proulx, 2011) :

- Plus grande utilisation des services courants dans la collectivité;
- Participation à un plus large éventail d'activités sociales;
- Plus grand contrôle dans les activités quotidiennes;
- Plus grande autonomie et plus grande indépendance;
- Plus grande satisfaction et sentiment de bien-être.

(Mansell et Beadle-Brown, 2010; Lakin et Stancliffe, 2007; Crawford, 2008; Proulx, Dumais et Vaillancourt, 2007; Proulx et Dumais, 2010; Prohet et Proulx, 2011).

2.4 Produits et services

En regard des besoins importants identifiés, Habitations Logis-vie vise au cours de la période 2019-2023 à développer et offrir à Trois-Rivières :

- Des unités d'habitation à loyer modique destinées aux personnes vivant avec une trisomie 21 ou une autre déficience intellectuelle;
- Des services de soutien adaptés et modulés pour répondre aux besoins de support et d'accompagnement à la vie en appartement de ces personnes.

2.5 Marché

Il est possible d'évaluer le besoin potentiel pour ces produits (logement à loyer modique et services de soutien) :

1. Les personnes vivant avec une déficience intellectuelle (DI) moyenne ou légère âgées de 21 à 40 ans environ représentent la clientèle cible principale de ce projet. Ces personnes ont vécu dans leur famille et ont été intégrées en milieu de garde, en milieu scolaire et en loisirs communautaires. Pour assurer l'intégration sociale et le développement des locataires, ceux-ci

devraient être préférentiellement des utilisateurs des services du Programme-service DI-TSA du CIUSSS-MCQ qui dessert environ 2 155 usagers dans le cadre de ce programme (rapport de gestion 2014-2015), soit 0,43% de la population du territoire.

2. La Ville de Trois-Rivières compte 32 429 habitants entre 25 et 44 ans, groupe qui compte pour les régions Mauricie et Centre-du-Québec 119 835 personnes (source Institut de la statistique Québec). Le rapport de gestion 2014-2015 indique que le CIUSSS dessert 580 personnes âgées entre 22 et 44 ans et ayant une DI. Une première estimation de 141 locataires potentiels à Trois-Rivières est donnée par :

$$\left(\frac{32\,429}{119\,835} \right) \times 580 \times 90\% = 141$$

où 90% est le taux de prévalence de la déficience intellectuelle moyenne et légère.

3. Une recension du CIUSSS-MCQ des usagers vivant avec une déficience intellectuelle âgés entre 21 et 40 ans a identifié sur le territoire de Trois-Rivières 70 usagers en services de 2^e ligne habitant en milieu naturel, et 61 usagers en services de 1^{ère} ligne dont le mode d'hébergement est indéterminé. Le bassin obtenu de 131 personnes recoupe les ratios populationnels, et suggère fortement que les personnes du groupe d'âge considéré habitent en grande majorité avec un parent.
4. Le groupe d'âge 45-64 ans constitue un bassin secondaire de locataires de taille comparable au groupe 25-44 ans. Ces personnes sont, pour une très large part, hébergées en ressources non-institutionnelles.
5. Des projets similaires ont été réalisés avec succès au cours des dernières années dans des bassins de population légèrement inférieur : Maison Jolivé (16 unités) à Brossard (85 721 hab.) en 2013; Défis-logis Lanaudière (11 unités) à Joliette (45 508 hab., MRC : 68 775 hab.) en 2016; L'appart à moi (9 unités) à St-Hubert (87 647 hab.) en 2018. Le bassin de population de Trois-Rivières est plus grand pour supporter un projet avec un nombre d'unités comparable.

Ce projet répond à une demande spécifique d'une clientèle pour laquelle il n'existe aucune offre de logements adaptés à ses besoins à Trois-Rivières.

Le succès de l'intégration en logement de personnes vivant avec une déficience intellectuelle repose davantage sur le savoir-être de ces personnes que sur leur savoir-faire, dans la mesure où des services de soutien pertinents sont présents (Dumais et Proulx, 2010). Ce constat implique qu'une proportion significative du bassin de personnes identifiées à la section précédente comptant entre 250 et 300 personnes entre 20 et 65 ans pourrait bénéficier d'un logement avec soutien gradué. Deux éléments peuvent être apportés en soutien à cette affirmation : d'abord Habitations Logis-vie n'a eu aucune difficulté à recueillir les vingt déclarations d'intérêt de locataires potentiels telles que demandées par la SHQ pour démontrer le besoin; ensuite le bilan du projet pilote Les Habitations Papineau démontre que ce type de solution résidentielle peut convenir à une large proportion du bassin identifié (Prohet et Proulx, 2011).

En l'absence de données plus détaillées, nous pensons qu'il existe sur le territoire de la Ville de Trois-Rivières un besoin minimal de 40 à 50 unités de logements à loyer modique pour la clientèle visée laquelle nécessitera des services de soutien modulé en fonction des besoins individuels.

L'offre qui sera développée dans le cadre de ce plan d'affaires demeurera nettement inférieure à la demande.

2.6 Évolution du contexte

Il n'existe pas de projet de ce type actuellement en cours à Trois-Rivières. Plusieurs projets apparentés sont actifs dans la Mauricie et le Centre-du-Québec : J'ai mon appart à Shawinigan, Les Appartements Libère-Toit à La Tuque, Hébergement adapté et supervisé des Chenaux à Ste-Geneviève-de-Batiscan et Appartenance Drummond à Drummondville. Un projet de ce type a été réalisé et est opérationnel depuis 2007 (Premier envol à Louiseville).

Tous ces projets en développement font face aux mêmes défis, en particulier en ce qui concerne le développement et le financement des services de soutien. Il est donc important d'établir des liens avec les responsables de ces projets et d'échanger sur l'évolution de nos projets respectifs.

Il n'est pas exclu qu'un autre projet similaire piloté par un autre groupe de parents voit le jour à Trois-Rivières aux cours de prochaines années. Un tel projet sera vraisemblablement affecté et retardé par le moratoire en vigueur sur l'attribution de nouvelles places dans le cadre du programme AccèsLogis de la Société d'habitation du Québec. Pour sa part, Habitations Logis-vie a reçu la confirmation le 21 janvier 2020 que dix unités de logements lui étaient réservées.

L'implication du gouvernement fédéral dans le domaine du logement et l'entente récemment conclue avec le gouvernement du Québec sont de nouveaux éléments qui viennent supporter la réalisation de ce type de projet. Ces développements nous ont permis d'obtenir une contribution 25 000\$ de la Société d'hypothèques et de logement (SCHL) dans le cadre du programme Financement initial. Cette contribution nous rend aussi éligible à un prêt-subvention du Fonds national de co-investissement pour le logement (FNCIL) de la SCHL équivalent à 10 à 20% du coût de réalisation du projet, le prêt étant converti en subvention sous certaines conditions.

Des travaux sont actuellement en cours au Ministère de la santé et des services sociaux où un comité de travail mène une réflexion sur les services résidentiels. Ces travaux devraient entre autres préciser le rôle attendu des logements à soutien gradué dans le continuum de services résidentiels, actuellement quasi inexistant pour les personnes vivant avec une déficience intellectuelle. Ils devraient aussi clarifier les modalités concernant le financement de ce type de service résidentiel. Ces travaux sont donc susceptibles d'avoir un impact significatif sur les discussions de Habitations Logis-vie avec le CIUSS-MCQ concernant le financement récurrent des services de soutien. Ils feront donc l'objet d'un suivi attentif au cours de-2021-2022.

3. Produits et services

Le développement de l'offre de loyers à prix modiques pour des clientèles avec des besoins particuliers peut se faire de différentes manières, soit au travers l'Office municipal d'habitation, par le biais d'un projet spécifique, ou encore par des politiques municipales prescrivant aux promoteurs immobiliers l'inclusion dans leurs projets d'une proportion de loyers modiques.

De fait, plusieurs acteurs sont concernés par cette problématique. Les personnes vivant avec une déficience intellectuelle qui pourraient bénéficier d'un appartement avec soutien sont pour la plupart bénéficiaires de prestations de la Solidarité sociale et ont donc des revenus limités. Le recours au Programme de soutien au loyer de la Société d'habitation du Québec (SHQ) est un incontournable pour ces personnes compte tenu de leurs ressources financières limitées. Ce programme requiert aussi une participation financière de la municipalité.

La construction de loyers modiques est généralement réalisée dans le cadre du programme AccèsLogis de la SHQ. Ce programme permet d'atteindre une rentabilité financière minimale pour ce type d'investissement immobilier. Le volet III concerne les personnes avec des besoins particuliers et s'applique dans le cas de la clientèle visée par Habitations Logis-vie. La SHQ est un acteur incontournable dans la mise en place des unités de logement.

La situation existante ne favorise pas la coordination des différents détenteurs d'enjeux (Ministère de la santé et des services sociaux, Ministère des affaires municipales, municipalités, offices municipaux d'habitation, promoteurs immobiliers, Société d'habitation du Québec, CISSS et CIUSSS) pour le développement de services résidentiels avec soutien gradué pour les personnes vivant avec une déficience intellectuelle. Habitations Logis-vie entend promouvoir ce type de service résidentiel et entend mettre à profit le programme AccèsLogis de la SHQ pour implanter à Trois-Rivières des appartements à loyer modique destinés aux personnes vivant avec une déficience intellectuelle.

La Ville de Trois-Rivières représente un partenaire incontournable pour la réalisation de ce projet. Le support financier de la Ville est nécessaire pour la réalisation du volet immobilier et l'accès au programme Supplément au loyer par les locataires.

La réalisation du volet immobilier requiert donc la participation de la Ville de Trois-Rivières et de la Société d'habitation du Québec.

Les services de soutien à développer pour permettre à ces personnes de vivre en appartement sont les suivants :

- ✓ Établir un cadre de vie;
- ✓ S'assurer de la réalisation des activités de la vie domestique (AVD) du locataire;
- ✓ S'assurer de la réalisation des activités de la vie quotidienne (AVQ) du locataire;
- ✓ Préparer et assurer le service d'une partie des repas. Supporter le locataire dans la planification et la préparation des repas;
- ✓ S'assurer des bonnes habitudes de vie du locataire;
- ✓ Participer à la gestion de l'allocation pour dépenses personnelles des locataires et faire l'inventaire des biens;
- ✓ Assurer un suivi adéquat de l'ensemble des services de santé et des services sociaux nécessaires;

- ✓ Assurer la protection contre les abus;
- ✓ Assurer une présence de qualité;
- ✓ Assurer la disponibilité d'une personne responsable en tout temps;
- ✓ Favoriser l'intégration dans le milieu de vie et social;
- ✓ Collaborer avec les différents intervenants impliqués auprès du locataire;
- ✓ Collaborer avec l'établissement;
- ✓ Collaborer avec le réseau de soutien personnel de l'utilisateur (familles, proches);
- ✓ Favoriser le maintien des liens du locataire avec sa famille, s'il y a lieu, et les personnes significatives pour lui.

Le financement de certains de ces services peut être partiellement supporté par le locataire en bénéficiant. Cependant, un financement récurrent du Ministère de la santé et services sociaux sera aussi nécessaire. Des discussions avec le CIUSSS-MCQ seront entreprises afin de s'assurer que l'offre de service de Habitations Logis-vie s'inscrit dans la mission du Programme-service DI-TSA et puisse bénéficier du financement nécessaire.

4. Plan opérationnel

4.1 Période 2019-2024

Pour atteindre ses objectifs, Habitations Logis-vie vise la réalisation d'un bâtiment comprenant 10 unités d'habitation avec chambre à coucher (3 1/2 pièces), une cuisine commune, une salle à manger adjacente et une salle communautaire, de même qu'un bureau de travail pour le personnel. Ce projet immobilier sera réalisé dans le cadre du programme AccèsLogis volet III de la Société d'habitation du Québec.

Le projet comprend aussi le développement des services de soutien nécessaires pour supporter la vie quotidienne et domestique de personnes vivant avec une déficience intellectuelle.

Le volet immobilier du projet est estimé à 2,4 millions de dollars alors que le budget annuel des services de soutien est estimé à environ 200 000\$.

Le développement du projet immobilier est balisé par les modalités du programme AccèsLogis de la SHQ.

Dans le contexte d'un gel annoncé de l'attribution de nouvelles unités de logement par la SHQ, Habitations Logis-vie a privilégié comme stratégie de procéder par le biais d'un projet clé en main avec un promoteur immobilier dans le but de réduire les coûts et les délais avec l'objectif de capitaliser sur la disponibilité d'un petit lot d'unités de logement n'ayant pas été encore attribuées par la SHQ. L'implantation du bâtiment projeté dans un nouveau quartier en développement où plusieurs services de proximité sont déjà existants présente des avantages pour faciliter l'inclusion sociale des locataires.

Le plan opérationnel s'étale sur cinq ans et vise à la fin de la période d'avoir à son terme 10 locataires occupant bénéficiant de services de soutien modulés selon leur besoin.

2019	Création de l'OSBL Habitations Logis-vie (réalisé mai 2019). Mise en place de la gouvernance de Habitations Logis-vie (réalisé). Entente de principe avec un promoteur immobilier pour un projet clé en main (réalisé). Entente préliminaire avec un groupe de ressources techniques (GRT) (réalisé). Préparation d'un dossier pour soumission à la SHQ (réalisé). Dépôt d'un dossier de réservation d'unités de logement à la SHQ (réalisé septembre 2019).
2020	Jalon : confirmation par la SHQ de réservation de 10 unités de logement obtenue le 21 janvier 2020 (réalisé janvier 2020). Jalon : Résolution du conseil municipal de la Ville de Trois-Rivières confirmant son soutien financier (réalisé mars 2020). Obtention de l'enregistrement comme organisme de bienfaisance auprès de l'Agence du revenu du Canada (réalisé août 2020). Entente de principe avec le promoteur immobilier (réalisé août 2020) Début de discussions en vue d'une entente préliminaire avec le promoteur immobilier. Lancement de la préparation du dossier en vue de l'engagement conditionnel de la SHQ. Lancement de la campagne de financement pour la contribution du milieu (réalisé juin 2020).

	<p>Début des discussions avec le CIUSSS-MCQ pour la reconnaissance de l'offre de service de Habitations Logis-vie. Dépôt de la demande de contribution au programme Financement initial de la SCHL (réalisé août 2020).</p> <p>Jalon : Obtention du Financement initial de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) (réalisé décembre 2020).</p>
2021	<p>Poursuite de la campagne de financement. Poursuite de la préparation du dossier en vue de l'engagement conditionnel de la SHQ.</p> <p>Jalon : Signature de l'entente préliminaire avec le promoteur immobilier.</p> <p>Poursuite des discussions avec le CIUSSS-MCQ pour la reconnaissance de l'offre de service de Habitations Logis-vie. Dépôt de la demande de contribution du Fonds national de co-investissement pour le logement (FNCIL) à la SCHL. Dépôt du dossier pour l'engagement conditionnel de la SHQ.</p> <p>Jalon : Obtention de l'engagement conditionnel de la SHQ.</p> <p>Préparation du dossier en vue de l'engagement définitif de la SHQ.</p>
2022	<p>Poursuite et conclusion de la campagne de financement Poursuite de la préparation du dossier en vue de l'engagement définitif de la SHQ. Poursuite et conclusion des discussions avec le CIUSSS-MCQ pour la reconnaissance de l'offre de service de Habitations Logis-vie.</p> <p>Jalon : Confirmation du financement récurrent des services par le MSSS.</p> <p>Dépôt du dossier en vue de l'engagement définitif de la SHQ.</p> <p>Jalon : Obtention de l'engagement définitif de la SHQ.</p> <p>Sélection des locataires.</p> <p>Jalon : Début des travaux de construction.</p> <p>Embauche du personnel pour les services de soutien. Planification des services de soutien.</p> <p>Jalon : Prise de possession de l'immeuble en décembre 2022.</p>
2023	<p>Entrée des locataires. Appropriation, rodage et ajustements des opérations et des services. Développement du plan opérationnel 2024-2029.</p>

4.2 Période 2024-2029

Le développement d'un premier immeuble de 10 logements intégrant des services de soutien visant la clientèle des personnes vivant avec une déficience intellectuelle ne sera pas suffisant pour satisfaire les

besoins existants à Trois-Rivières. Les orientations suivantes qui visent à combler le vide entre vivre en logement autonome et l'hébergement en résidence de type familial feront l'objet d'une évaluation au cours de la période 2019-2023 à la lumière de l'expérience acquise, des besoins, et des opportunités :

- Développement d'un second projet immobilier similaire à celui réalisé;
- Développement d'un second projet immobilier mais offrant un niveau de soutien moins intensif;
- Développement des services de soutien pour des personnes vivant déjà en logement mais avec difficultés ou un support très exigeant de leurs proches.

5. Plan des ressources humaines

5.1 Gouvernance de l'organisme

Le membership de l'organisation comprend deux types de membres. Les membres réguliers sont des personnes vivant avec une trisomie 21 ou une autre déficience intellectuelle, ou des proches de ces personnes. Au plus deux membres réguliers peuvent être associés avec une personne vivant avec une déficience intellectuelle. Les membres associés forment le second groupe de membres. Ces membres n'ont aucun lien de parenté avec des membres réguliers et sont recrutés sur la base de leur intérêt ou de leur apport à l'organisation.

Le conseil d'administration est formé de quatre membres réguliers sans lien entre eux et d'un membre associé.

La composition du conseil d'administration sera modifiée fin 2022 après la sélection des locataires. Les locataires seront membres d'office de l'organisation à titre de membres locataires. Le nombre de membres réguliers au conseil d'administration sera réduit de quatre à deux membres, et deux membres locataires (ou leur représentant désigné) feront partie du conseil. Les membres réguliers et le membre associé élus au conseil devront n'avoir aucun lien de parenté avec les membres locataires y siégeant.

Un comité de locataires indépendant du conseil d'administration est aussi prévu.

5.2 Profil des administrateurs

Guy Caron, président

Guy Caron est père d'un jeune homme ayant une trisomie 21. Il est détenteur d'un baccalauréat en sciences agronomiques et d'une maîtrise en administration publique. Il a œuvré comme gestionnaire dans l'administration publique québécoise pendant plus de 20 ans, notamment en tant que directeur régional du ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation (MAPAQ) pour la Mauricie et toujours au MAPAQ comme directeur général de l'inspection des aliments pour le Québec. Leader engagé et respecté, ses employés, ses pairs et ses supérieurs lui ont reconnu sans hésiter d'importantes réalisations en matière de gestion publique. En 2012 il recevait le prix gestionnaire Émérite de l'Alliance des cadres de l'État pour avoir su se démarquer par sa pratique, ses accomplissements, son engagement et sa contribution.

Son implication bénévole s'est manifestée au fil des ans par sa participation au conseil d'établissement de l'école primaire de ses enfants dans les années 80 et par sa participation au conseil d'administration du Centre de réadaptation en déficience intellectuelle et troubles du spectre de l'autisme pour la Mauricie et le Centre-du-Québec entre 1995 et 2000. Il en a, en outre, assumé la présidence en 1999-2000. Actuellement, il agit à titre de personne ressource-utilisateur au comité de gestion des risques du CIUSSS-MCQ.

Michel Dostie, vice-président

Michel Dostie est père d'un jeune adulte vivant avec une trisomie 21. Il a obtenu en 1988 un doctorat en génie mécanique de l'Université de Sherbrooke. Chercheur au Laboratoire des technologies de l'énergie d'Hydro-Québec (LTE) de 1988 à 2008 en utilisation de l'énergie, il a participé à de nombreux projets de démonstration et de développement en collaboration avec des clients industriels et commerciaux d'Hydro-Québec. Il a aussi siégé sur des comités d'évaluation du CRSNG et du FQRNT. M. Dostie a été de fin 2008 à fin 2015 le gestionnaire responsable du LTE situé à Shawinigan et dont le mandat est d'innover pour améliorer la performance énergétique des clients d'Hydro-Québec. Il a aussi siégé comme administrateur de 2013 à 2015 au Centre d'excellence en efficacité énergétique (C3E) et à la Continental Automated Building Association (CABA).

M. Dostie a siégé au conseil d'administration du Centre de réadaptation en déficience intellectuelle et troubles envahissants du développement de la Mauricie et du Centre-du-Québec de 1996 à 2015 à titre d'administrateur et de vice-président. Il a contribué au Comité des usagers (2006 à 2015), au Comité de vigilance et de la qualité (2008 à 2015) et au Comité de gouvernance et d'éthique (2012 à 2015). M. Dostie siège actuellement au conseil d'administration du CIUSSS-MCQ depuis 2015 où il est membre du Comité de vérification, du Comité de gouvernance et d'éthique et du Comité sur la responsabilité populationnelle.

Nathalie Nociti, administratrice

Nathalie Nociti est mère de deux garçons dont un qui a une trisomie 21. Elle est membre du regroupement pour la trisomie 21 et s'est impliquée dans des événements pour l'association de Parents d'Enfants Trisomiques-21 Lanaudière. Elle a travaillé en dentisterie en tant qu'assistante dentaire pendant 27 ans et est actionnaire immobilière dans une clinique dentaire. Elle est diplômée de l'Académie Supérieure Limoges en Home Staging et Relooking. Elle a étudié dans les arts et lettres au collège Montmorency.

Poste vacant, administrateur

Un poste d'administrateur est vacant suite à une démission pour raison professionnelle reliée à la pandémie.

Richard Wilson, trésorier

Aujourd'hui retraité et professeur associé au département des sciences comptables de l'Université du Québec à Trois-Rivières (UQTR), Richard Wilson est détenteur d'une maîtrise en sciences comptables (1991) et du titre professionnel CPA depuis 1986. Il a été l'emploi de l'UQTR à titre de professeur au Département des sciences comptables pendant plus de 30 ans, dont 15 ans à titre de professeur titulaire. Il a eu le privilège d'assumer des fonctions d'administration pédagogique pendant plus de 20 ans, de siéger à la Commission des études pendant 5 ans, et de participer à de nombreux comités internes et externes. À titre de directeur des programmes, M. Wilson a eu la chance de s'impliquer dans de

nombreux projets visant le développement de l'offre des programmes à l'extérieur du campus de Trois-Rivières.

M. Wilson a siégé au conseil d'administration du Centre de réadaptation en déficience intellectuelle et troubles envahissants du développement de la Mauricie et du Centre-du-Québec de 1996 à 2015 à titre d'administrateur et de président du comité d'audit (2001-2015).

5.3 Opération de l'organisme

Les activités de l'organisation sont pilotées par les membres du conseil d'administration, principalement par le président et le vice-président. Les membres mettent à profit leurs réseaux de contacts pour obtenir des avis et conseils, et développer un réseau de bénévoles pour la réalisation des activités de financement.

Un directeur ou une directrice chargé de la coordination et de la dispensation des services de soutien sera embauché en septembre 2022. D'autres embauches pour la dispensation des services de soutien seront effectuées avant l'emménagement des premiers locataires. On estime à environ cinq postes équivalent temps complet le personnel requis pour la prestation des services de soutien. Huit à dix personnes seront donc requises. Elles proviendront principalement des programmes collégiaux et universitaires en éducation spécialisée. L'organisation pourra aussi offrir des stages collégiaux et universitaires.

5.4 Ressources externes

L'organisation prévoit faire appel à des ressources externes pour la réalisation de ses objectifs. Dans le cadre du projet immobilier visant l'acquisition d'un premier immeuble à logements s'inscrivant dans le programme AccèLogis, l'organisation aura recours aux services d'un arpenteur-géomètre, d'un ingénieur civil/structure, d'un ingénieur mécanique, d'un ingénieur électrique, d'un évaluateur, d'un vérificateur et d'un groupe de ressources techniques. Le recours à ces professionnels fait partie des exigences de la Société d'habitation du Québec (voir le tableau Budget de réalisation de la prochaine section).

Des cadres à la retraite du secteur des services sociaux nous apporteront leur support dans nos discussions avec le CIUSSS-MCQ pour la mise en place et le financement des services de soutien. D'autres retraités avec une expérience en communication nous aideront dans le développement de nos outils de communication publique. Nous sommes actuellement à constituer des équipes de bénévoles pour permettre la réalisation du plan de financement. Au cours de la préparation du dossier soumis à la SHQ, nous avons recueilli les coordonnées d'une quarantaine de personnes intéressées à s'impliquer comme bénévole.

Habitations Logis-vie a conclu avec la Fondation la Canopée une entente de collaboration qui a permis de réaliser à l'été 2020 une première campagne de financement sollicitant des dons personnels, la Canopée recueillant les dons par le biais de sa plateforme en ligne et assurant l'émission de reçus pour dons aux fins de l'impôt sur le revenu. Cette collaboration a permis de maintenir l'échéancier prévu pour réunir le financement requis, alors qu'en parallèle l'Agence du revenu du Canada traitait notre demande d'enregistrement comme organisme de bienfaisance lequel a été obtenu en août 2020.

Cet enregistrement nous permet maintenant d'utiliser des plateformes de dons telles Simplyk (<http://simplyk.io>) et CanaDon (<http://canadon.org>), de réduire nos frais pour la réalisation de nos futures campagnes et permet une gestion plus directe de nos activités. Le recours à l'aide de professionnels pour le développement et/ou la réalisation de certaines activités de financement sera évaluée. La possibilité de recourir à une firme externe en vue d'une campagne de grande envergure en 2022-2023 est une option que nous évaluerons au cours de l'année en regard des résultats du plan de financement présenté à la section 6.4 .

L'Université du Québec à Trois-Rivières, par une entente de collaboration entre la chaire en innovation sur l'habitat, l'autodétermination et le handicap et Habitations Logis-vie, apportera son expertise pour contribuer à l'intégration des locataires dans leur nouveau milieu et soutenir la réussite du projet.

6. Plan financier

Habitations Logis-vie a réalisé plusieurs objectifs financiers significatifs au cours de l'année 2020 qui supportent la viabilité du plan financier présenté dans cette section :

- La Ville de Trois-Rivières en mars 2020 a confirmé par résolution une contribution financière directe de 231 000\$ à notre projet et un congé de taxes foncières pour une période de 5 ans équivalent à une aide de 120 000\$ environ.
- Une première campagne de sollicitation de dons personnels a été réalisée de juin à septembre et elle a permis de recueillir 53 000\$. Ce résultat permet de calibrer les objectifs des campagnes de financement prévues.
- La SCHL nous a accordé une aide de 25 000\$ dans le cadre de son nouveau programme Financement initial. Cette aide nous rend aussi éligible à l'obtention d'un prêt-subvention dans le cadre du FNCIL de la SCHL qui peut représenter de 10 à 20% des coûts du projet. L'hypothèse d'une aide correspondant à environ 10% des coûts, soit 250 000\$, a été retenue pour l'élaboration du plan financier.

6.1 Budget de trésorerie 2019-2028

Le tableau qui suit présente le budget de trésorerie prévisionnel (en \$) couvrant les activités d'Habitations Logis-vie pour la période 2019-2029. La fin de l'année financière est le 31 mars. Il ne tient pas compte de l'inflation affectant les dépenses d'opération, ni de l'augmentation des revenus de location et de services susceptibles de compenser cette augmentation.

De plus, le budget présenté pour la période 2024-2029 ne comprend que le maintien des activités suite à l'acquisition d'un premier immeuble en fin 2022. Les orientations de développement des activités pour la période 2024-2028 seront définies au cours de l'année financière 2023-2024.

Budget de trésorerie prévisionnel (en \$)

	2019-2020	2020-2021	2021-2022	2022-2023	2023-2024	2024-2025	2025-2026	2026-2027	2027-2028	2028-2029
Solde de l'encaisse au 1er avril	0	(500)	351 700	672 000	-	2 000	4 000	6 000	8 000	10 000
Encaissements										
Campagnes de financement (1)		140 000	140 000	95 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000
Revenus immobiliers (2)				27 462	109 846	109 846	109 846	109 846	109 846	109 846
Subventions (3)		256 000	250 000	892 775						
Revenus des services de soutien (4)				50 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000
Revenus de placement (5)		500	2 000	2 500						
Emprunts immobiliers (6)				659 000						
Total des encaissements	-	396 500	392 000	1 726 737	314 846	314 846	314 846	314 846	314 846	314 846
Décaissements										
Acquisition immobilière (7)		21 000	59 000	2 300 000						
Remboursement emprunts immobiliers (8)				14 859	59 434	59 434	59 434	59 434	52 745	32 678
Dépenses immobilières (9)				12 603	50 412	50 412	50 412	50 412	57 101	77 168
Dépenses de services (10)				62 440	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000
Frais de campagne de financement (11)		20 800	10 200	6 335	500	500	500	500	500	500
Frais d'opération de l'organisme (12)	500	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500
Total des décaissements	500	44 300	71 700	2 398 737	312 846	312 846	312 846	312 846	312 846	312 846
Excédent (déficit)	(500)	352 200	320 300	(672 000)	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000
Solde de l'encaisse au 31 mars	(500)	351 700	672 000	-	2 000	4 000	6 000	8 000	10 000	12 000

Notes explicatives :

1. Période 2020-2023: Contribution du milieu pour le complément requis par la SHQ. Elle comprend une contingence de 100 k\$ pour couvrir les frais des campagnes, les coûts d'opération et les imprévus. Cette contingence est répartie sur les items 7,10, 11 et 12. Objectif total : 375 k\$. Période 2023-2029: Une activité de financement est prévue (5 k\$) à partir de 2023-2024 pour imprévus. Elle génère un léger surplus après 2023 pour des petits projets non récurrents.
2. Revenus de location des dix unités de logement.
3. Subvention estimée de 893 k\$ de la Société d'habitation du Québec selon les paramètres du programme AccèsLogis et engagement conditionnel de 231 k\$ de la Ville de Trois-Rivières. Contribution de la SCHL de 25 k\$ en 2020-2021 (Financement initial) et de 250 k\$ en 2021-2022 (FNCIL).
4. Revenus provenant des activités de soutien à la vie domestique et à la vie quotidienne. Ces revenus comprennent un revenu annuel de 160 k\$ du CIUSSS-MCQ et une contribution annuelle de 40 k\$ des locataires.
5. Revenus d'intérêts de dons recueillis accumulés.
6. Comprend un emprunt court terme de 121k\$ financé par un congé de taxes foncières de 5 ans et un emprunt hypothécaire de 35 ans de 539 k\$ garanti par la Société d'habitation du Québec.
7. Coûts de réalisation d'un immeuble de 10 unités de logement dans le cadre d'un projet clé en main s'inscrivant dans le programme AccèsLogis volet III (réf. tableau Budget de réalisation).
8. Charge annuelle pour le remboursement des emprunts immobiliers. Le congé de taxes foncières prend fin en 2027-2028.
9. Dépenses courantes récurrentes liées à l'exploitation d'un immeuble de 10 logements.
10. Dépenses annuelles encourues pour la dispensation des services de soutien à la vie domestique et à la vie quotidienne. Environ cinq équivalents temps complet sont prévus. Embauche graduelle du personnel à partir du troisième trimestre de 2022-2023.
11. Coûts de réalisation des diverses campagnes de financement. Une activité de financement favorisant la visibilité de l'organisation est maintenue pour les années 2023 et suivantes.
12. Frais d'opération de l'organisation (fournitures de bureau, site web, représentations, consultations, déplacement, etc.).

6.2 Budgets du projet immobilier.

Les tableaux qui suivent présentent les grandes lignes du coût de réalisation du projet immobilier de dix logements évalués selon les paramètres du programme AccèsLogis de la Société d'habitation du Québec. À noter que ces tableaux prennent en compte exclusivement les paramètres de la Société d'habitation du Québec et ils ne comprennent donc pas la contingence de 100 k\$ à la note 1 du tableau de la section 6.1.

Budget de réalisation	Financement	Budget d'exploitation
Dépenses de réalisation	Subventions-SHQ	Dépenses d'exploitation
Acquisition 1 885 000	Subvention de base 750 000	Remboursement hypothécaire 32 678
Droits de mutation 26 749	Majoration niveau 2 74 000	Taxes
Honoraires professionnels 69 460	Autre 68 775	Taxes foncières 26 756
GRT 100 925	<u>Subvention totale 892 775</u>	Taxes scolaires 6 656
Réserves 26 249		Taxes de services 4 920
Autres 74 356	SCHL	Électricité 11 666
TPS 107 601	Financement initial 25 000	Réserves 8 179
TVQ 214 663	FNCIL 250 000	Gestion et autres 15 668
<u>Dépenses totales 2 505 003</u>	<u>Contribution SCHL 275 000</u>	Vacances et mauvaises créances 3 323
		<u>Dépenses totales 109 846</u>
Revenus de réalisation	Apport en capital	Revenus d'exploitation
Remboursement sur TPS 53 800	Ville de Trois-Rivières 231 000	Loyers 109 846
Remboursement sur TVQ 107 332	Dons de la communauté 271 850	<u>Revenus totaux 109 846</u>
Autres 13 848	<u>Total contribution du milieu 502 850</u>	
<u>Revenus totaux 174 980</u>	Hypothèque	
	Court terme(1) 120 736	
Coûts de réalisation 2 330 023	35 ans 538 661	
	<u>Emprunt total 659 397</u>	
	Financement total 2 330 022	

Notes explicatives :

Tableau Budget de réalisation

Le coût de réalisation comprend en sus du coût d'acquisition des provisions pour le recours à des professionnels, la constitution de fonds de réserve, et d'autres dépenses. Les revenus associés avec la réalisation sont principalement constitués d'un remboursement de 50% des frais de TPS et TVQ.

Tableau Financement

Le tableau Financement décrit les contributions attendues des différentes sources pour financer la réalisation de l'immeuble à logements. La contribution attendue de la Ville de Trois-Rivières prend deux formes, soit une contribution financière directe de 231 k\$ et un congé de taxes foncières d'une durée d'environ 5 ans servant à financer un emprunt court terme de 121 k\$. La contribution du milieu supplémentaire requise est de 272 k\$. Un plan de financement avec un objectif total de 375 k\$ est présenté pour couvrir les coûts à encourir pour recueillir la contribution demandée et constituer une réserve pour imprévus. Le budget de trésorerie présenté à la section 6.1 pour la période 2019-2023 prend en compte ce coût supplémentaire (note 1 du tableau).

Tableau Budget d'exploitation

Ce budget est établi en fonction des barèmes de la SHQ et ne concerne que les coûts liés à l'exploitation immobilière. Les revenus de location des loyers constituent la seule source de revenus considérés. Les principaux postes de dépenses y sont présentés.

6.3 Budget de trésorerie 2020-2021

Le tableau qui suit présente les prévisions financières de Habitations Logis-vie pour la période du 1^{er} avril 2020 au 31 mars 2021.

Budget de trésorerie 2020-2021

	2020 - 2021
Revenus	
Campagnes de financement(1)	140 000
Revenus immobiliers(2)	
Subventions (3)	256 000
Revenus des services de soutien(4)	
Revenus de placement (5)	500
Emprunts immobiliers (6)	
Total des revenus	396 500
Dépenses	
Acquisition immobilière (7)	21 000
Remboursement emprunts immobiliers (8)	
Dépenses immobilières (9)	
Dépenses de services (10)	
Frais de campagne de financement (11)	20 800
Frais d'opération de l'organisme (12)	2 500
Total des dépenses	44 300
Bilan	352 200

Notes explicatives

- Contributions obtenues de particuliers, d'entreprises et de commerces dans le cadre de la première année de la campagne de financement.
- Aucun revenu immobilier prévu avant 2023.
- Contribution en capital de la Ville de Trois-Rivières. Le congé de taxes foncières pris en compte dans le remboursement des emprunts immobiliers 2023-2028. Financement initial SCHL de 25 k\$.
- Aucun revenu associé aux services de soutien n'est prévu avant 2022-2023.
- Revenus d'intérêts sur les dons recueillis.
- Aucun emprunt prévu pour la période.
- Dépenses encourues dans le cadre du projet immobilier.
- Aucun remboursement pour la période.
- Aucune dépense prévue avant 2022-2023.
- Aucune dépense prévue avant 2022-2023.
- Frais associés à la campagne de financement (production de documents, dépenses de location, fournitures, déplacements pour démarchage, publicité, etc.).
- Dépenses courantes de l'organisation (logiciels, site internet, vérification comptable, déplacements, etc.).

6.4 Plan de la campagne de financement pour la contribution du milieu

La réalisation du volet immobilier requiert de recueillir une contribution financière de 375 k\$ auprès du milieu. Le tableau qui suit présente de manière succincte le plan de financement actuellement en déploiement.

Contributeurs cibles	Stratégies	Démarche
Fondations et grandes entreprises Objectifs : 120 000 \$	-Axe 1 : Préparation et présentation d'un dossier de candidature à des contributeurs pertinents	Identifier des contributeurs pertinents. Obtenir les informations requises sur les orientations, programmes, processus de soumission et de sélection, calendrier. Préparer et déposer les dossiers de demande de dons.
Petite et moyennes entreprises Objectifs : 100 000 \$	Dans le cadre d'une campagne visant un engagement à contribuer pendant trois ans : -Axe 2 : Démarchage direct -Axe 3 : Ambassadeurs -Axe 4 : Support à des activités publiques	Établir une liste d'entreprises susceptibles de contribuer. Développer les documents de support à la démarche. Planifier et réaliser une campagne de démarchage. Identifier 6 à 10 chefs d'entreprise de Trois-Rivières qui agiront comme facilitateur auprès de leur réseau de contacts. Développer les documents requis. Dans le cadre des activités publiques de financement, obtenir des contributions en nature
Dons personnels Objectifs : 120 000 \$	-Axe 5 : Sollicitation en cascade par les proches, les amis et collègues dans le cadre d'une campagne de trois ans	Développer les documents requis. Développer l'infrastructure pour supporter une campagne avec engagement à contribuer trois ans.
Population et petits groupes ciblés Objectifs : 35 000 \$	-Axe 6 : Activités publiques ponctuelles avec une visibilité supportant les axes 1 à 5	Établir une liste d'activités potentielles et évaluer le rapport gain/effort. Définir une cible financière globale et des objectifs de communication. Définir un programme préliminaire de 5 à 10 activités. Coordonner avec l'axe 4 pour les dons en nature.

7. Références

- Crawford, C. (2008). No place like a home: a report on the Housing needs of People with Intellectual Disabilities, Canadian Association for Community Living, mars, 37 p.
https://www.academia.edu/4961378/No_Place_Like_Home_A_Report_on_the_Housing_Needs_of_People_with_Intellectual_Disabilities
- Dumais, L. et Proulx, J. (Avril 2010), Logement et déficience intellectuelle au Québec : un état de situation, présentation au Comité national de recherche sur le logement, Groupe de travail sur les besoins particuliers, LAREPPS-ESSBE/UQAM, 35 p.
- Lakin, K. C. et Stancliffe, R. J. (2007). « Residential supports for persons with intellectual and developmental disabilities », Mental retardation and developmental disabilities Research Review, Vol. 13, 151-159.
http://www.nasdds.org/uploads/files/DefiningMeasuringHCBSResources/Lakin_and_Stancliffe_-_Res_Supp_IDD.pdf
- Mansell, J., Knapp, M., Beadle-Brown, J. et Beecham, J. (2007a). La désinstitutionalisation et les services de proximité – coûts et résultats: rapport d'étude européenne. Volume 1 : Note de synthèse. Canterbury, Tizard Centre, Université du Kent, 16 p.
<https://www.firah.org/upload/notices2/janvier2014/decloccsummaryfrançais.pdf>
- Prohet, A., et Proulx, J. (sous la direction de L. Dumais) (2011). Les Habitations Papineau : évaluation d'un projet pilote de soutien au logement autonome au CRDI Gabrielle-Major, Montréal, UQAM, Cahiers du LAREPPS no 11-07, avril, 135 p.
http://www.larepps.uqam.ca/Page/Document/pdf_insertion/Cahier_11-07.pdf
- Proulx, J. (2011), L'évolution des interventions dans le domaine résidentiel auprès des personnes vivant avec une déficience intellectuelle. Une revue de littérature à l'échelle internationale, Montréal, UQAM, Cahiers du LAREPPS no 11-10, déc., 28 p.
http://www.larepps.uqam.ca/Page/Document/pdf_logement/Cahier_11-10.pdf
- Proulx, J., et Dumais, L. (2010). De nouvelles pratiques inter organisationnelles pour une plus grande participation des personnes vivant avec une déficience intellectuelle, Montréal, UQAM, Cahiers du LAREPPS no 10-05, avril, 94 p.
<http://www.larepps.uqam.ca/Page/Document/10-05%20-%20Cahier%20complet.pdf>
- Proulx, J., Dumais, L. et Vaillancourt, Y. (2007). Le Logement à soutien gradué : évaluation d'un projet prometteur pour les personnes ayant une déficience intellectuelle, Montréal, UQAM, Cahiers du LAREPPS no 07-09, juin, 166 p.
http://www.larepps.uqam.ca/Page/Document/pdf_logement/cahier07_09.pdf
- Rapport annuel de gestion 2014-2015, CRDITED de la Mauricie et du Centre-du-Québec, (2015), ISBN 978-2-922227-70-3, 64 p.
https://ciusssmcq.ca/Content/Client/Librairie/Documents/CRDITEDMCQIU_RapportAnnuel2014_15_FINALE.pdf