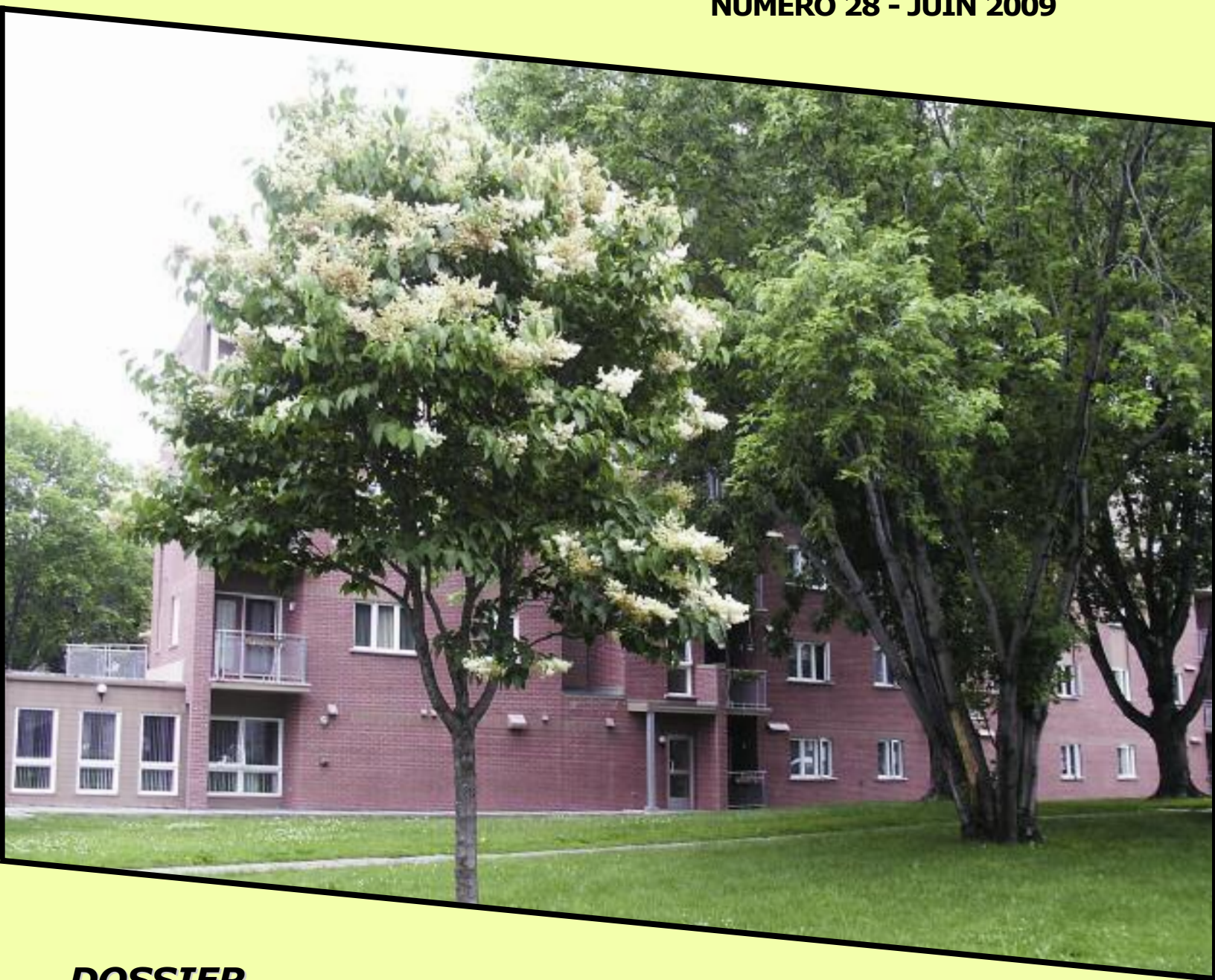


Le bulletin du Réseau québécois
des OSBL d'habitation et
des fédérations membres



NUMÉRO 28 - JUIN 2009



DOSSIER

LE FINANCEMENT SOUS TOUTES SES COUTURES

A close-up portrait of a woman with dark, wavy hair, smiling warmly at the camera. She is wearing a blue and white patterned knit sweater. The background is a soft, out-of-focus light color.

L'investissement socialement responsable

Moi, ma conseillère m'en parle!
Laure Waridel est cofondatrice d'Équiterre



Contactez-nous

Québec 1 877 647-1527
Joliette 1 866 753-7055
Montréal 1 877 598-2122



Desjardins

Caisse d'économie solidaire

www.caissesolidaire.coop

DANS CE NUMÉRO...

FINANCEMENT ET HABITATION

PAGE 4

Mots du directeur
et de la présidente

PAGE 6

Introduction au dossier

PAGE 7

L'invitée du dossier

PAGE 9

L'OBNL d'habitation,
un acteur structurant

PAGE 10

Le financement du soutien,
cette « tâche connexe »

PAGE 12

Que faire pour
financer un projet ?

PAGE 14

Un fonds pour contrer la
spéculation au Centre-Ville

PAGE 15

Quand le budget d'exploitation
ne tourne pas rond !

PAGE 17

Les Habitations Sanscartier :
un endroit où il fait bon vivre !

PAGE 19

Des taux d'intérêts bas,
une occasion à saisir ?

PAGE 20

Le point sur
l'efficacité énergétique

PAGE 22

Quand le ciel nous
tombe sur la tête



Recyclé
Contribution à l'utilisation responsable
des ressources forestières
www.fsc.org Cert no: SCS-COC-004534
© 1996 Forest Stewardship Council



est envoyé à raison de plus de 2600 exemplaires aux
administrateurs et aux directions des OSBL d'habitation au Québec.

Éditeur : Réseau québécois des OSBL d'habitation

Directeur général : François Vermette

Coordination : Émilie Roy et Marie-Noëlle Ducharme

Infographie : Myriam Lalonde

Révision : L'équipe du RQOH

Collaborateurs :

- ❖ Karine Beauregard
- ❖ Luc Blackburn
- ❖ Odile Bourdages
- ❖ Gervais Darisse
- ❖ Patrick Ducharme
- ❖ André Fortin
- ❖ Myrtha Laflamme
- ❖ Olivier Loyer
- ❖ Toufik Nid Bouhou
- ❖ Jean-François Raymond
- ❖ Andrée Richard

PHOTO DE LA PAGE COUVERTURE :

Oasis Ste-Odile, Québec



est publié 4 fois par année.

Les opinions émises dans les articles
n'engagent que leurs auteurs.

Dans le présent document, le masculin est utilisé sans aucune
discrimination et seulement dans le but d'alléger le texte.

Distribution : Numéro de convention
Poste-publication 41027522



**BOUTONS PANIQUE
SANS FIL SANS FRAIS MENSUEL**

Membre fournisseur de



**Votre sécurité c'est notre priorité,
votre survie et vos économies c'est aussi notre soucis!**

**Système de composition d'urgence dont tout le monde peut
bénéficier à prix très abordable.**

Personnes âgées

Déficience physique

Centre de citoyens retraités

Femmes enceintes

Patients

Hôpitaux

Et bien plus !

Réagissez contre les invasions de domicile

Idéal pour AVQ-AVD

Service communautaire

Maintien à domicile

Résidence pour personnes âgées



Renseignez-vous sur les possibilités de subvention

Téléphone (514) 984-0892 | Sans frais 1-866-984-0892

ventes@bipbippanique.ca

visitez-nous en ligne : www.bipbippanique.ca

MOTS DU DIRECTEUR ET DE LA PRÉSIDENTE



FRANÇOIS VERMETTE

Directeur général

Réseau québécois des OSBL d'habitation



L'argent est le nerf de la guerre à ce qu'on dit et le financement, la base de tout projet. D'où l'importance du thème de cette édition du RÉSEAU que vous tenez entre les mains.

Le financement pour les nouveaux projets par le programme AccèsLogis est au rendez-vous depuis plus de 10 ans et l'annonce en mars par le gouvernement du Québec de 3 000 nouvelles unités est venue donner un nouvel élan à ce développement. Non sans peine. On connaît les difficultés à maintenir la contribution du milieu à des niveaux acceptables, surtout en milieu rural, ce qui transforme le financement d'un programme AccèsLogis, simple à la base (subvention SHQ - part du milieu - hypothèque), en casse-tête lancinant.

Un casse-tête qui se poursuit parfois durant la phase d'exploitation quand les « budgets de l'an un » soumis avec les projets sont confrontés à la réalité. Les commentaires que nous entendons un peu partout au Québec et les coups de sondes que nous avons donnés laissent entrevoir un problème structurel, particulièrement avec les postes budgétaires pour l'énergie, les taxes foncières, les contrats d'entretien (en particulier d'ascenseur). Des coûts trop souvent sous-évalués qui rendent l'exercice de l'équilibre budgétaire digne du Cirque du Soleil.

Le financement, c'est aussi le soutien communautaire qui, bien que profitant



MYRTHA LAFLAMME

Présidente

Réseau québécois
des OSBL

d'habitation

LA PAROLE AUX ÂÎNÉS

Ils forment la grande majorité de nos locataires, des femmes surtout, des hommes aussi. Des gens d'expérience et de cœur. Les ensembles d'habitation sont leur encrage. Ils sont notre richesse. Lors de notre dernier colloque annuel en octobre 2008, la tenue d'un Forum sur la participation des locataires aînés s'était traduite par l'amorce d'échanges vibrants. Voici quelques paroles de sagesse entendues lors de ce Forum. Sur l'animation des milieux de vie : « On peut inviter des élèves de l'école primaire à des dîners communautaires » ; « Il faut apprendre à connaître les organismes du voisinage et leurs services, les inviter au besoin » ; « Il faut tenir notre rôle social de citoyen » ; « ...pensez à recruter des plus jeunes que nous si possible, pensez à la relève » ; « ...le dynamisme

des conseils d'administration y est certainement pour beaucoup » ; « ...identifiez les personnes positives et valorisez-les ». Et sur l'intégration dans les groupes : « L'intégration dans un milieu peut prendre du temps. Accordez du temps à cet approvisionnement au lieu de focaliser sur des taux de participation » ; « Respectez le besoin de tranquillité des personnes et leur droit à la non-participation ».

Bonne nouvelle, grâce à une subvention du Secrétariat aux aînés, nous aurons l'occasion de poursuivre nos échanges. Au cours de l'année qui vient, nous prévoyons 5 nouveaux forums sur la participation des locataires et des bénévoles aînés au Saguenay, à Québec, dans les Laurentides, à Montréal et en Gaspésie. Ces événements sont autant d'occasions d'améliorer nos savoir-faire et nos idées et, à terme, de mieux se structurer dans le soutien de nos milieux de vie. Cela suscite-t-il en vous des idées ou des suggestions ?

N'hésitez pas à en faire part à votre Fédération régionale ou au Réseau québécois.

d'un investissement du ministère de la Santé et des Services sociaux, reste sous-financé. Une étude publiée par le Réseau en 2007 évaluait les besoins à environ 12 M\$ par année pour les seuls OSBL d'habitation. Le 5 M\$ investis jusqu'à maintenant par le MSSS ayant été consacré, au moins pour la moitié, au soutien communautaire en HLM, nous, OSBL d'habitation, sommes loin du compte.

Puis, il y a le financement dont on parle peu, celui des services dans les OSBL pour aînés, du maintien à domicile tellement sous-financé que ça fait peur, des entreprises d'économie sociale en aide domestique qui ne semblent pas

faire partie de la solution pour le MSSS tellement on y investit peu d'argent.

Et en terminant, il y a le financement pour les regroupements d'OSBL d'habitation. Les fédérations d'OSBL d'habitation reçoivent moins de soutien de la Société d'habitation du Québec que les fédérations de coopératives et même que les GRT. Une iniquité tellement inexplicable qu'on n'a jamais pu nous l'expliquer. Un dossier pour lequel nous attendons une solution depuis plusieurs années et qu'on nous a promis avant l'été 2009. Mais nous allons attendre d'avoir le chèque avant de célébrer !



Suivez en direct
le démarrage
des centres de services

www.habitation.gouv.qc.ca/cs

LE FINANCEMENT SOUS TOUTES SES COUTURES

INTRODUCTION AU DOSSIER

Le financement est au cœur de ce dossier : le développement et l'exploitation de projets d'habitation communautaire, le financement des services, en passant par les contributions économiques et sociales, les défis, la structuration de divers fonds, les moyens de financements alternatifs, les nouveaux enjeux issus de la conjoncture économique actuelle et plus encore.

Nous vous proposons ici des pistes de réflexions, des exemples de belles réussites financières et d'autres outils éprouvés pour vous aider à faire des choix éclairés ou de vous guider dans l'assemblage de ce qui peut devenir un véritable casse-tête.

Bonne lecture !
(E.R.)



La Maisonnée de Saint-Pascal-de-Kamouraska



Projet de la Société locative d'investissement et de développement social



Habitations Nouvelles Avenues, Montréal

DERNIÈRE CHANCE !

**ENFIN, DE L'ARGENT POUR LA
RÉNOVATION DU « PARC SCHL »,
MAIS VOUS DEVEZ FAIRE VITE,
LA DATE LIMITE EST LE 26 JUIN !**

En effet, les sommes promises lors du budget fédéral sont maintenant disponibles. Le gouvernement du Canada consacre 150 millions \$ pour des travaux de réparation et de rénovation dans les logements sociaux(et communautaires) administrés par la SCHL. Mais, hâtez-vous, car la date limite pour déposer votre demande est le 26 juin prochain.

Les travaux admissibles comprennent le remplacement ou la construction des éléments majeurs du bâtiment, des installations techniques importantes, des installations de base et d'équipement désuets. Ceux-ci comprennent, mais sans s'y limiter, les toitures, l'ensemble des revêtements extérieurs, les systèmes de chauffage, les éléments de cuisine et de salle de bains, y compris les installations de robinets, les stationnements et garages, les allées extérieures, les modifications pour améliorer l'accès aux personnes handicapées et les installations de sécurité comme les alarmes d'incendie et l'éclairage de sécurité.

La contribution peut aussi être utilisée pour la régénération et l'amélioration éconergétique. Les réparations, améliorations et remplacements devront respecter un principe de modestie. Les demandes peuvent être faites en ligne. Pour connaître les détails du programme ou faire une demande en ligne :

www.schl.ca/plandactionlogement

Pour ceux qui n'ont pas accès à Internet, nous vous suggérons de communiquer avec votre conseiller SCHL ou votre fédération régionale. Vous pouvez également composer le 1-800-668-2642 afin qu'un représentant de la SCHL puisse répondre à vos questions.

L'INVITÉE DU DOSSIER

SE REFINANCER À PARTIR D'ACCÈSLOGIS



Madame Andrée Richard est coordonnatrice au Fonds québécois de l'habitation communautaire (FQHC). Elle a accepté de nous parler du programme de financement de l'organisme

Q : QU'EST-CE QUE LE FONDS QUÉBÉCOIS D'HABITATION COMMUNAUTAIRE ?

R : Le Fonds a été créé en 1997 suite au Sommet sur l'Économie et l'Emploi. Son but est de promouvoir le développement de l'habitation communautaire. Jusqu'à maintenant, il a surtout joué un rôle aviseur auprès des décideurs politiques et de concertation des acteurs de l'habitation communautaire.

Mais, comme son nom l'indique, il constitue aussi un fonds dont l'argent peut être utilisé aux fins de sa mission, c'est-à-dire directement au profit des organismes concernés. Le conseil d'administration du Fonds est majoritairement composé d'acteurs de l'habitation communautaire : GRT, OSBL d'habitation, coopératives, FRA-PRU, mais aussi municipalités, SHQ, secteur bancaire.

Q : POURQUOI UN FONDS POUR L'HABITATION COMMUNAUTAIRE ?

R : L'existence du Fonds a été imaginée par des acteurs de l'habitation communautaire soucieux de créer des leviers de financement en marge des fluctuations des annonces d'investissements gouver-

nementaux en matière de logement social. Il y a derrière cela l'idée d'assurer plus d'autonomie et de marge de manœuvre pour soutenir le développement et la pérennité du parc d'habitation communautaire.

Le principe premier est que ceux qui ont jadis été aidés se donnent des outils pour continuer et permettre à d'autres personnes de se loger de manière abordable et ce, sans perdre leurs acquis. Cette solidarité très concrète est unique au monde !

Q : JUSTEMENT, QUELLES SONT LES SOURCES DE FINANCEMENT DU FONDS ?

R : Les mécanismes de financement sont inscrits dans certains programmes de la SHQ. Ils sont de deux ordres.

En effet, on oublie trop souvent que le programme PARCO prévoit que 10 \$ par mois par logement est versé au Fonds québécois. PARCO n'est pas un programme qui a généré un grand nombre de projets, mais avec ses 71 projets et ses 1 126 unités, c'est ce financement qui a permis au Fonds d'opérer et de se développer depuis sa création.

Le second mécanisme de financement provient des programmes AccèsLogis et Logement abordable Québec. Ceux-ci prévoient que les organismes versent au Fonds l'équivalent du capital remboursé au cours des 10 premières années d'opération. Afin de permettre cette contribution, des règles particulières sont intégrées au programme et prévoient, à ce moment, un refinancement du projet. C'est cette année que prend donc effet le refinancement des premiers projets d'AccèsLogis. Jusqu'à maintenant, une dizaine de projets ont atteint cette étape et ce chiffre devrait doubler d'ici quelques mois.

Q : QUEL EST LE POTENTIEL FINANCIER DU FONDS ET À QUOI SERVIRA-T-IL ?

R : Nos estimations nous indiquent un cumulatif d'environ 132 millions d'ici 2016-17. On doit bien comprendre que le Fonds n'assumera pas le rôle des programmes de financement du logement social et communautaire en lieu et place du gouvernement. Cela est clairement un rôle d'État. Le Fonds a un rôle complémentaire à celui des autres acteurs financiers. Les ressources du Fonds pourront être utilisées pour le développement de nouvelles phases ou pour de la consolidation ou de la rénovation dans des projets existants, qu'il s'agisse de développer de nouvelles unités ou des infrastructures, ou encore de travaux de rénovation ou de mise aux normes. Les contributions prendront essentiellement la forme de prêts à des taux avantageux. Les organismes éligibles sont les coops, les OSBL ou les offices d'habitation qui auront contribué au Fonds. La bonne gouvernance des organismes pèsera assurément dans la balance.

En bons administrateurs, les dirigeants du Fonds veulent assurer sa pérennité afin qu'il puisse intervenir à long terme et qu'il soit durable. Les prêts du Fonds pourraient très bien s'arrimer dans un montage financier impliquant d'autres sources (fonds de développement régional, banques, fondations, levée de fonds, par exemples).

Q : QUELLES SONT LES EFFETS FINANCIERS POUR LES GROUPES QUI CONTRIBUENT AU FONDS ?

R : Pour ce qui est de l'impact sur les frais annuels d'exploitation, l'effet est nul. Pour ce qui est de l'hypothèque, le principal effet est l'allongement de la période d'amortissement (35 ans au lieu de 25 ans), puisque le capital versé est réemprunté et à

SE REFINANCER À PARTIR D'ACCÈSLOGIS (SUITE)

nouveau amorti sur 25 ans. Ce capital peut représenter plus ou moins 10 % de l'aide de départ, soit l'aide gouvernementale et la contribution du milieu, un coup de pouce essentiel à ce contrat moral signé il y a 10 ans pour pouvoir redonner aux localités des moyens d'assurer la durabilité et la qualité de leurs ensembles d'habitation. Et c'est à eux que, potentiellement, ces prêts pourront servir.

Q : CONCRÈTEMENT, COMMENT CELA FONCTIONNE-T-IL POUR LES GROUPES CONCERNÉS ?

R : La SHQ et les institutions financières impliquées (la Banque nationale et les Caisses Desjardins) sont encore à renégocier les paramètres de financement du programme AccèsLogis et Logement abordable Québec, incluant

les conditions du refinancement, ce qui a comme conséquence de suspendre temporairement le refinancement des projets et donc de retarder le versement des contributions au Fonds.

Selon les informations dont nous disposons, tout cela devrait trouver son aboutissement d'ici l'automne prochain. À court terme, les organismes qui approchent de leur « dix ans » sont avisés par la SHQ puisque la convention prévoit que chaque projet doit préalablement faire l'objet d'un bilan de santé de l'immeuble visé et de ses finances.

De notre côté, nous avons entrepris de communiquer avec les groupes visés et de leur offrir une rencontre pour leur faire connaître le Fonds et ses projets.



LES BRÈVES DU RÉSEAU

LE SOUTIEN COMMUNAUTAIRE S'EXPORTE À TORONTO !



Lors de la conférence annuelle de l'Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine (ACHRU) au centre-ville de Toronto, en avril dernier, le Réseau québécois et la Société d'habitation du Québec ont fait une présentation conjointe sur le Cadre de référence sur le soutien communautaire en logement social : une innovation sociale au Québec. Vous trouverez cette communication au www.rqoh.com, sous la rubrique Études. Plus de 350 personnes ont assisté à ce 41^e congrès qui se tenait sur les thèmes du logement abordable et du renouvellement des collectivités.

LES ÉVÉNEMENTS À VENIR AU RÉSEAU

Encore cette année, le Réseau vous propose des activités et des événements gratuits qui favorisent les rapprochements entre la communauté et ses différents partenaires.

Ne manquez pas les prochains arrêts de LOGER À LA BONNE ENSEIGNE : Rimouski, jeudi 15 octobre 2009 à l'hôtel Rimouski, Centre des congrès. Automne 2009 (date et lieu à venir) : Centre du Québec / Mauricie / Estrie. Les rencontres régionales poursuivent leur tournée au Québec et invitent les représentants du réseau de l'habitation communautaire et ceux de la santé et des services sociaux à venir discuter des différents enjeux de collaboration propres à chacun des milieux.

www.habitation-communautaire.org

Cinq forums sur la participation des aînés dans les résidences communautaires

se tiendront dans autant de régions du Québec au cours de 2009-2010. Ces forums s'adressent aux locataires aînés impliqués dans leurs OSBL d'habitation, de même qu'aux intervenants et partenaires qui les accompagnent. Ils visent à renforcer et diffuser les bonnes pratiques en matière de participation des locataires aînés. Dates à venir. Pour plus d'information, surveillez le site Internet :

www.rqoh.com.



L'OBNL D'HABITATION, UN ACTEUR STRUCTURANT



ODILE BOURDAGES

Directrice

*Fédération régionale des OSBL d'habitation
de Québec, Chaudière-Appalaches (FROHQC)*



Logement après logement, sans trop en avoir conscience, les OBNL d'habitation ont créé un patrimoine communautaire important. Depuis quelques mois, la Fédération régionale des OBNL d'habitation de Québec, Chaudière-Appalaches procède à la mise à jour de ses données sur les OBNL d'habitation de son territoire. Bien que pas encore terminée, la cueillette de données nous indique clairement une participation substantielle de l'habitation communautaire à but non lucratif à l'ensemble de la vie sociale et économique des communautés où elle est établie. Sur le territoire de la FROHQC, 148 organismes répondent au besoin de logement de près de 4 800 ménages répartis dans 52 municipalités et villes et sont administrés par plus de 900 administrateurs bénévoles et embauchent directement près de 800 travailleurs.

D'ABORD, UNE MISSION SOCIALE

Plus de 4 800 ménages à modeste ou faible revenu habitent des logements décents, sécuritaires et adaptés à leur mode de vie. Près de la moitié répondent à des ménages de personnes âgées, près de 25% répondent à une mixité de locataires tandis que les autres ont une mission axée vers les familles, les personnes handicapées, les jeunes en difficultés, les personnes ayant des problèmes de santé mentale ou encore à risque d'itinérance. Peu importe le

programme d'habitation dans lequel ont été développées les unités de logement, depuis plus de 40 ans, les administrateurs ont à cœur la protection, le maintien et l'entretien des habitations en plus de la qualité de vie de leurs locataires.

ENSUITE, UN PATRIMOINE ÉCONOMIQUE COLLECTIF

Plus de 200 édifices d'habitation s'inscrivent dans le patrimoine immobilier communautaire du territoire. S'il fallait reconstruire aujourd'hui toutes ces habitations, il faudrait investir près de 504 M\$ pour le territoire de la Fédération.

Une habitation comporte un site et des aménagements collectifs qui en augmentent sa qualité et sa valeur. La plupart des organismes, fiers de leur patrimoine, aménagent les terrains afin d'enjoliver l'environnement de leurs locataires et certains de ceux-ci y participent.

LES RETOURS SUR INVESTISSEMENT

Les municipalités et villes où sont présentes les habitations à but non lucratif bénéficient, après quelques années, de la valeur foncière des édifices par les taxes qu'elles en retirent. La réalisation des édifices, leur agrandissement, leurs rénovations et réparations contribuent aussi à l'activité du secteur de la construction.

LES EMPLOIS

Près de 800 emplois directs ont été créés au fil des ans au sein d'une bonne part des organismes. Les emplois créés relèvent tout autant de la gérance, la gestion et l'administration que du personnel d'entretien et maintenance, de cuisine, d'intervention et de relations d'aide, d'accompagnement et soutien communautaire et même, pour certains, de personnel infirmier.

LES BIENS ET LES SERVICES

De plus, les administrateurs achètent des services multiples tels des contrats d'entretien d'ascenseur, de système de ventilation, de terrains et autres. De même, certains organismes achètent des services de gestion financière, de gestion immobilière, de surveillance et sécurité et octroient des contrats de sous-traitance en cuisine, en animation, en intervention et autres. Bref, plusieurs centaines d'emplois directs et indirects. Les institutions financières sont aussi touchées, notamment par les prêts hypothécaires de près du tiers de la valeur de l'ensemble immobilier et les placements des différentes réserves que les organismes maintiennent.

Bien que les loyers soient inférieurs au coût du marché privé, le chiffre d'affaires annuel de l'ensemble des organismes constitue plus de 26,2M \$ sans compter les contributions de certains locataires pour des services supplémentaires comme les repas et les subventions diverses selon les services et activités développés par des ententes.

Bon nombre d'administrateurs bénévoles des habitations communautaires sont aussi actifs dans leur communauté en étant impliqués dans les conseils municipaux, des organismes d'aides, d'environnement, des tables de concertation locales et régionales. Bon nombre de locataires participent à différents comités et activités.

UN ACTEUR DE DÉVELOPPEMENT SOCIAL

Le sentiment de sécurité et la stabilité résidentielle n'ont plus à faire leurs preuves dans la qualité de vie des communautés. L'habitation est reconnue comme étant un important facteur de santé. Dans les petites municipalités comme dans les quartiers urbains, les OBNL d'habitation contribuent au maintien des personnes dans leur milieu,

L'OBNL D'HABITATION, UN ACTEUR STRUCTURANT (SUITE)

notamment dans le cas des personnes âgées. Certaines municipalités, ayant un parc limité de logements locatifs bénéficient des infrastructures de l'habitation communautaire qui favorise la rétention de leur population.

C'est peu à peu que les administrateurs et dirigeants des OBNL d'habitation prennent conscience de la contribution économique et sociale à leurs communautés. Très variés sont les fonctionnements, les services et les types d'habitation, allant d'une habitation de 4 logements à une habitation de près de 500 unités avec du personnel à temps partiel à des équipes dépassant les 50 employés à temps plein.

Lors de sa dernière assemblée générale annuelle, la Fédération a consulté ses membres afin de prioriser des éléments de regroupements d'achats de services et de produits locaux à la demande des organismes rencontrés en plus du regroupement d'achat provincial développé par le Réseau québécois des OSBL d'habitation.

Le regroupement d'achat s'inscrit naturellement dans le regroupement de services et de consommation dont pourront bénéficier collectivement les organismes et leurs locataires. Ces quelques données inspirent la Fédération dans l'accompagnement de ses membres et la promotion de leur contribution. Des développements sont à venir.

UN PATRIMOINE À FAIRE GRANDIR ET À PROTÉGER

Bien que les données précédentes puissent impressionner, il reste que le parc actuel d'habitation sociale et communautaire ne répond pas encore au besoin des ménages à faible ou à modeste revenu ou ayant des besoins spécifiques. Actuellement, au Québec, plus de 400 000 ménages ont des revenus sous le seuil de pauvreté alors que toutes tenures confondues (OMH, COOP, OBNL), l'habitation communautaire et sociale offre des logements à 120 000 de ces ménages. L'habitation communautaire doit poursuivre son développement responsable afin de répondre aux multiples besoins toujours présents en 2009.

LE FINANCEMENT DU SOUTIEN, CETTE « TÂCHE CONNEXE »

LUC BLACKBURN

Coordonnateur
Fédération régionale
des OSBL d'habitation
Saguenay, Lac-St-Jean,
Chibougamau, Chapais,
Côte-Nord
(FROHSLJCCCN)



accessoires de jardinage, outils, etc. en plus de l'organisation d'activités de soutien au milieu de vie, qu'il s'agisse de loisirs, d'activités physiques, de formations, de références, de soutien à la participation. Ces activités exigent des budgets supplémentaires.

âgées, ce pour quoi on les a initialement engagés. On sous-estime trop souvent cette part du financement des OSBL d'habitation. Cela représente des tâches non comptabilisées, ce qui entre dans l'exécution des « tâches connexes ».

Au Québec, l'implantation d'une résidence communautaire pour aînés ne va pas sans la contribution monétaire importante des gouvernements, des municipalités et parfois des entreprises et des individus de la collectivité. Mais, on le sait, la brique et le mortier ne sont pas tout. Pour créer un milieu de vie agréable et fonctionnel, des équipements et du soutien communautaire sont nécessaires : équipement de cuisine, mobilier, matériel de loisir, balançoire, remise,

Le temps et l'énergie requis pour le financement de ces éléments de l'habitation communautaire sont trop souvent passés sous silence. Quelle est la part d'investissement en temps, énergie, imagination qui est requise de la part des employés pour dénicher les budgets nécessaires à ces équipements et activités ? Que de téléphones, sollicitations, réunions, démarches, courriels et autres trésors de créativité. Or, pendant ce temps, ces employés et bénévoles ne sont pas là où ils devraient être : auprès des personnes

Tout cela fait aussi partie du soutien communautaire car on contribue à l'harmonie du milieu de vie. Ne devrait-on pas reconnaître cette part cachée du travail des employés ? Plus évident qu'il en soit, cette question reste à travailler, à défendre et à gagner. Pensons-y tous ensemble et voyons-y.

Libérons nos employés et bénévoles du financement du soutien et des services.



SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

CENTRE DU LOGEMENT ABORDABLE



Vous envisagez de réaliser un ensemble de logements abordables dans votre collectivité, mais ne savez pas à qui vous adresser ni par où commencer?

Laissez la **Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)** vous guider. Son Centre du logement abordable offre un éventail de renseignements, d'outils et de ressources sur le logement abordable pouvant vous aider à concrétiser votre projet.

Vous bénéficierez aussi des avantages suivants :

- Des consultations qui vous guideront vers les ressources et les conseils dont vous aurez besoin pour que votre ensemble de logements abordables se réalise;
- Des occasions de réseautage avec d'autres professionnels et experts du secteur de l'habitation lors de séminaires et d'ateliers sur le logement;
- Des analyses de marché détaillées afin de confirmer le besoin et la demande relativement à votre projet;
- Des conseils financiers propres à votre projet;
- De l'aide financière pour couvrir les coûts d'élaboration initiaux.

Pour savoir comment les programmes et services de la SCHL peuvent vous aider à réaliser des logements abordables au sein de votre collectivité, communiquez avec Albano Gidaro (514-283-3287) ou Marie Murphy (514-283-2203), ou visitez-nous à l'adresse www.schl.ca/cla.



QUE FAIRE POUR FINANCER UN PROJET ?



GERVAIS DARISSE

Président

Fédération des OSBL d'habitation du Bas-St-Laurent, de la Gaspésie et des Îles (FOHBGI)



Habitation Petit Pré

C'est à un « problème de taille » que se sont attaqués les bénévoles impliqués dans le projet Habitation Petit Pré de Saint-Joseph-de-Kamouraska.

Cette municipalité bas-laurentienne compte 425 personnes et son économie est basée sur l'agriculture et la forêt. Le projet visait à implanter un édifice de 6 unités réservées aux familles.

On le sait, les petits milieux ruraux peinent à garder leur population et ce projet avait l'avantage d'offrir une alternative aux ménages désirant y habiter sans devenir propriétaire.

Comment financer un projet petit mais important pour le milieu ? Pour avoir un projet viable, les promoteurs savaient qu'ils devaient offrir un peu

plus de 50 % de mise de départ auprès des prêteurs. Les gens de St-Joseph ont frappé à la porte de la municipalité et de la Caisse populaire. Ils ont été bien reçus. Les promoteurs ont poursuivi leur quête. Ils ont vérifié les programmes disponibles : AccèsLogis ? Peu probable, vu le petit nombre d'unités. Finalement, ce sont des fonds locaux et régionaux, dont celui du Conseil local de développement (CLD), de la Société d'aide et développement des collectivités (SADC) ainsi qu'un industriel local, les Entreprises Rémi Charest qui ont été mis à contribution.

Finalement, le projet a coûté 520 000 \$ et a été financé via un emprunt à terme de 248 000 \$ auprès de la caisse locale. Le comptant de 272 000 \$ est venu du CLD, de la SADC, de la Municipalité St-Joseph, de la Caisse populaire, du Fonds de développement régional (150 000 \$) et le reste du milieu via des activités de financement.

Maintenant, St-Joseph a 6 ménages de plus dans sa municipalité depuis le 1^{er} décembre 2008. C'est important six ménages de plus dans un milieu qui croit en l'avenir !



Yvette Lapointe (présidente) et Suzanne Dumais (secrétaire), Habitation Petit Pré



Le réseau de spécialistes pour
l'entretien, la **rénovation** et la
décoration de vos immeubles

RONA est fière de vous compter parmi
ses partenaires d'affaires.

Par l'entremise de votre association, nous
vous offrons une **politique d'escomptes***
sur plusieurs produits.

ESCOMPTES EXCLUSIFS conçus spécialement pour les membres du RQOH

POLITIQUE D'ESCOMPTES* **RONA**

Peinture et accessoires	10%
Décoration	10%
Plomberie	10%
Produits d'entretien	10%
Outillage manuel	10%
Électricité	10%
Quincaillerie	10%
Couvre plancher	5%
Matériaux de finition	5%
Cuisine	5%
Saisonnier	5%
Horticulture	5%

Escomptes disponibles chez les vendeurs participants seulement. Pour les modalités de construction, veuillez se demander directement les vendeurs participants. *Politique d'escomptes en vigueur jusqu'au 31 décembre 2013.

POLITIQUE D'ESCOMPTES* **RÉNO-DÉPÔT**

5% sur tous les produits en magasin avant taxes

Escomptes disponibles chez les vendeurs participants seulement. *Politique d'escomptes en vigueur jusqu'au 31 décembre 2013.



UN FONDS POUR CONTRER LA SPÉCULATION AU CENTRE-VILLE.



TOUFIK NID BOUHOU

Agent de communication et de liaison
Fédération des OSBL
d'habitation de Montréal (FOHM)



Le milieu communautaire a développé, au fil du temps, la capacité de redéfinir son fonctionnement et mettre à jour ses pratiques. Il a aussi la capacité de trouver des façons alternative d'avancer dans des contextes politiques et économiques sans cesse en évolution pour certains, ou en régression pour d'autres. Le premier problème que

rencontre le milieu de l'habitation communautaire dans son développement est le financement. Le milieu communautaire montréalais a donc joué la carte d'un financement alternatif.

Depuis longtemps, le milieu communautaire d'habitation sociale, dû à la spéculation, se bute au trop court délai entre la mise en vente d'un immeuble et son achat. En effet, le fonctionnement des programmes ne permet pas de réagir assez vite pour acheter une bâtisse qui intéresserait un groupe. La bonne volonté d'un propriétaire d'accepter une offre d'achat ayant des délais plus longs que la moyenne - permettant ainsi de « réserver » la bâtisse - est un scénario bien rare dans l'état présent du marché. Les OSBL d'habitation manquent donc très souvent de bonnes occasions pour se développer, même s'ils répondent

aux critères d'un programme de financement !

Pour remédier à cette situation, un Fonds pour le développement du logement communautaire est en train d'être mis sur pied et à la veille d'être opérationnel. À l'origine de ce projet se trouvent quelques organisations engagées dans le milieu du logement social montréalais. Ce Fonds a pour mission de promouvoir le développement



Société d'habitation Chambrelle de Montréal

des logements sociaux et communautaires ainsi que la sauvegarde du parc de maisons de chambre à Montréal, particulièrement dans les quartiers centraux. Il permet alors aux groupes intéressés de réagir vite si une occasion se présente.

Les maisons de chambre et les immeubles avec petits logements sont les types d'habitation ciblés par ce Fonds qui agit alors comme facilitateur de transactions, permettant l'acquisition et la rétention d'immeubles. Il sert de levier économique pour le mouvement associatif en habitation lorsque d'autres sources financières ne le permettent pas.

La forte spéculation et la rareté des emplacements disponibles déclassent les OSBL d'habitation dans la course et nuisent à leur développement. Concrètement, ce Fonds servira de pont entre l'offre d'achat et l'obtention de financements et de subventions par l'OSBL.



Chambreville Phase II, Montréal

QUAND LE BUDGET D'EXPLOITATION NE TOURNE PAS ROND !



OLIVIER LOYER

Coordonnateur

Fédération de Laval, Laurentides et Lanaudière des OSBL d'habitation (FLOH)



Plusieurs groupes en démarrage croient que le plus difficile en matière d'habitation communautaire est la phase de développement car la réunion de toutes les conditions nécessaires n'est pas facile et rarement rapide.

Toutefois, peu de groupes conçoivent que la phase d'exploitation est d'autant plus difficile car elle s'étend, selon les programmes, entre 25 et 50 ans. Les obstacles en cours de vie d'un projet immobilier peuvent être nombreux et le budget d'exploitation n'est que l'un d'eux !

DES FAITS VÉCUS

Des groupes entrent parfois en contact avec les fédérations car ils éprouvent divers problèmes financiers. Parmi les cas recensés :

- Vices de construction occasionnant des frais de réparation importants;
- Diminution de la qualité de la construction (pour entrer dans les normes budgétaires), ce qui occasionne des frais d'entretien, de réparation ou de modification;
- Budget d'exploitation fortement sous évalué lors de l'étude de viabilité (afin que le projet passe à la SHQ). Les principaux postes habituellement touchés : entretien des systèmes spécialisés, dont l'ascenseur, conciergerie & entretien, administration, énergie. Diminution du

bénévolat et augmentation du salariat car les situations des locataires s'alourdissent;

- Taux de roulement élevé chez les locataires ce qui engendre des pertes pour vacances de logement fréquentes; remise à neuf des logements suite à des avaries.
- Avancement en âge du bâtiment : les travaux de modernisation ou de mise aux normes peuvent amener des réflexions stratégiques qu'on doit éviter de reporter.

DES PISTES DE SOLUTION

Choisir la meilleure solution signifie l'établissement d'un diagnostic clair. Il est important de bien connaître la réalité de sa corporation et du budget qui y est relié. Il faut agir avec justesse, mais sans trop de presse pour ne pas aggraver la situation...

D'abord, distinguer clairement les revenus et les charges reliés au bâtiment de ceux des autres services. Cet exercice a récemment permis de constater chez un OSBL d'habitation éprouvant des déficits récurrents que le « budget des services » fait de légers surplus et donc que le « budget de l'immeuble » est ainsi plus déficitaire que prévu car les états financiers regroupent ces 2 réalités.

Quelques pistes de solution en vrac :

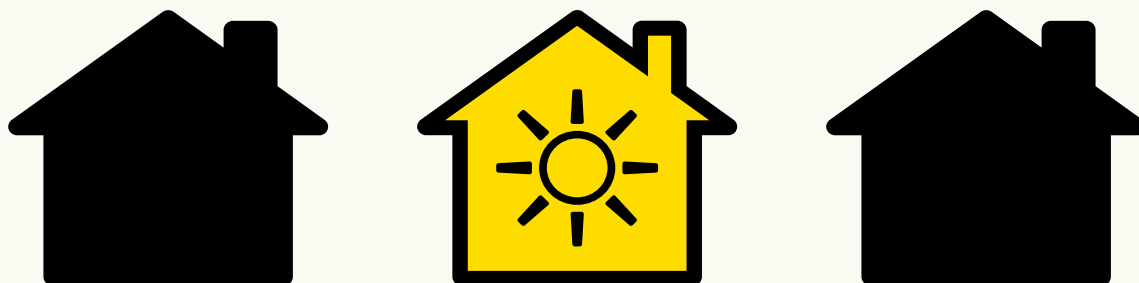
- Soumissionner régulièrement les prix du marché, établir des ententes claires avec des fournisseurs et éviter d'acheter les matériaux ou services à la pièce, un achat massif est généralement moins coûteux;
- Établir un bon dialogue avec votre conseiller en gestion à la SHQ, il se peut que votre dossier soit noyé dans la pile des priorités;
- Exiger la correction des déficiences de construction par l'entrepreneur, le cas échéant, et évaluer la

possibilité d'entamer des procédures légales contre les professionnels ou le contracteur;

- Refinancer la corporation par l'ajout d'une hypothèque ou en allongeant la première sur une période plus longue (avec la permission, bien sûr, de la SHQ ou SCHL). Bientôt, le Fonds québécois de l'habitation communautaire offrira un financement pour les groupes éprouvant des difficultés financières. Les modalités et conditions d'admission restent à préciser;
- Songer à consolider votre budget par un agrandissement ou l'ajout d'une autre phase (qui ne doit pas nécessairement être adjacente), cela permet de répartir les charges d'administration.

Finalement, ma meilleure suggestion, aborder la situation vécue avec des représentants de votre Fédération. Après tout, c'est nous les spécialistes de tous les aspects de la phase d'exploitation !





**POUR VOTRE LOGIS,
ÉCONOMISEZ VOTRE ÉNERGIE.**

**UN SERVICE
GRATUIT!**

Pour une facture
de chauffage annuelle
plus petite.



Éconologis

Vous êtes un ménage à budget modeste? Vous êtes locataire ou propriétaire? Recevez GRATUITEMENT des conseils et des produits liés à l'efficacité énergétique de votre logis. Vous économiserez votre énergie... et votre argent!

**Pour en savoir plus sur le programme Éconologis,
composez le 1 866 266-0008 ou visitez econologis.ca.**

**Agence de l'efficacité
énergétique**

Québec



Vous économisez. L'environnement y gagne aussi.

LES HABITATIONS SANSCARTIER : UN ENDROIT OÙ IL FAIT BON VIVRE !

LES GENS



KARINE BEAUREGARD

Intervenante en soutien communautaire
Regroupement des OSBL d'habitation et
d'hébergement avec support communautaire
de l'Outaouais (ROHSCO)



En ce vendredi 1^{er} mai 2009, les Habitations Sanscartier, un OSBL d'habitation de Gatineau, dans la région de l'Outaouais, fête son 25^e anniversaire d'existence. Cette fête a réuni plusieurs personnes dont deux des membres fondateurs des Habitations Sanscartier, Monsieur William A. Assad, Madame Georgette Lalonde et quatre locataires qui habitent le projet depuis son ouverture. En réalité, c'est le 1^{er} mai 1984 que les portes des Habitations Sanscartier se sont officiellement ouvertes (Phase 1). Aujourd'hui, les Habitations Sanscartier ont 2 phases distinctes. Une avec service de cafétéria et l'autre, sans service. Tout ceci avec des prix concurrentiels par rapport au marché privé. Au total, on dénombre 53 logements.

Aujourd'hui, Habitations Sanscartier est un OSBL d'habitation très actif en partie grâce à un comité social très impliqué auprès des locataires de l'immeuble. Lors du 25^e anniversaire, nous avons demandé à trois locataires de nous mentionner en quoi il fait bon vivre aux Habitations Sanscartier. Madame Alice C. relate qu'elle « aime le fonctionnement, le club de loisirs ainsi que l'implication qu'elle peut faire à même les Habitations Sanscartier ». Pour Madame Georgette L., « c'est l'amitié qui règne entre les gens ». D'ailleurs, Madame Dominique Desjardins, directrice générale des Habitations Sanscartier,

mentionne que la solidarité et l'entraide sont très présentes entre locataires surtout pendant les moments difficiles. Madame Thérèse M. qui y habite depuis près de 13 ans relate que « c'est l'ambiance et les exercices » qu'elle aime. À cela, Madame Desjardins ajoute qu'aux Habitations Sanscartier, il n'y fait pas seulement bon y vivre, mais il fait également bon y travailler !

De ce fait, Madame Desjardins, mentionne que la clef du succès des Habitations Sanscartier est en grande partie due aux locataires, car ce sont ceux-ci qui instaurent leur vie de groupe et leur qualité de vie. Cette vie associative se concrétise par des activités organisées par le club social indépendant de la direction. Aux Habitations Sanscartier, s'y trouvent des locataires avec beaucoup d'initiatives ! On compte parmi les activités mensuelles le bingo, la pétanque, les poches, les cartes, le Rummoli, le toc, les grandes fêtes, les ateliers conférences,

etc. Ce qui est très intéressant est que la salle communautaire a plusieurs vocations, passant des activités sociales aux activités physiques à des rassemblements religieux. Les Habitations Sanscartier est un bel exemple où l'empowerment se vit quotidiennement. Par exemple, ce sont les locataires qui se sont fait un endroit pour faire de l'exercice physique avec leurs propres appareils. De plus, cette année, ils ont recouvert les vieux meubles originaux de la salle communautaire. Ainsi, on constate que pour avoir un milieu de vie dynamique, il faut des personnes dévouées et engagées, ce que l'on retrouve en grand nombre aux Habitations Sanscartier tant au niveau des locataires que de la direction de l'organisme. Félicitations à vous !

HABITATION SANSCARTIER

94, rue St-Denis, boîte 427
Gatineau (Québec) J8P 4T7
Téléphone : 819-643-6710



La directrice, Madame Dominique Desjardins, entourée de trois locataires.

**MARIE-NOËLLE DUCHARME**

Responsable de la recherche

Réseau québécois des OSBL d'habitation



70 MOYENS D'ÉCONOMISER DES COÛTS DANS UN OSBL-H

Lorsqu'on participe à la création ou à la gestion d'un OSBL d'habitation, que l'on soit familier avec ce milieu ou pas, on doit relever de nombreux défis dont celui du financement.

L'objectif de ce guide pratique est de donner des repères aux personnes opérant ou souhaitant opérer des projets d'habitation pour aînés, et qui n'ont pas nécessairement d'expérience

dans ce domaine. Surtout, il propose un ensemble de stratégies susceptibles de générer des économies dans les résidences avec services, et ce de la planification à l'opérationnalisation du projet. Leurs arguments sont par ailleurs soutenus par des exemples de projets déjà menés, dont on a tiré des leçons d'efficacité.

Ce guide pourrait s'avérer un outil utile dans de nombreux projets, y compris ceux dont le financement est assuré. À noter : il n'est malheureusement disponible qu'en anglais.

<http://www.bcnpha.ca/admin/fileupload/70ways.pdf>

LA RELÈVE EN ACTION COMMUNAUTAIRE

Qui peut prétendre être au-dessus des enjeux de relève, particulièrement dans nos ensembles d'habitation communautaire ? Qu'il s'agisse des bénévoles ou des employés, cet enjeu est souvent cité au nombre des préoccupations de nos dirigeants. Voici un guide du Comité sectoriel de main-d'œuvre en économie sociale pour soutenir votre réflexion et vos actions. « La relève en action communautaire » est un guide accessible. Il contient des sections sur les contextes régionaux et locaux, les tendances démographiques et sociales, des outils d'auto-diagnostic, des trucs et des conseils pour planifier l'avenir.

« La relève en action communautaire » est un guide accessible. Il contient des sections sur les contextes régionaux et locaux, les tendances démographiques et sociales, des outils d'auto-diagnostic, des trucs et des conseils pour planifier l'avenir.

http://www.csmoesac.qc.ca/uploads/documents/actualites/csm_releve_mai06_2.pdf



UNE MUTUELLE DE PRÉVENTION POUR LES OSBL D'HABITATION

Depuis bientôt 2 ans, les OSBL d'habitation pour aînés qui offrent des services de soins personnels ont vu leur cotisation à la CSST doubler. Au cours des derniers mois, nous avons conduit une enquête sur l'expérience réelle de ces groupes en matière de santé et de sécurité au travail. Le résultat est renversant : ce ne sont pas les OSBL d'habitation qui font monter les cotisations ! Bien au contraire, il s'avère que ceux-ci font peu de réclamation et que lorsque réclamation il y a, elles sont de faible importance.

Dans ces circonstances, le conseil d'administration du Réseau a pris la décision d'aller de l'avant avec la constitution d'une mutuelle de prévention

pour les OSBL d'habitation dès maintenant. Les règles de la CSST envers les mutuelles de prévention sont ainsi faites qu'une mutuelle de prévention mise sur pied pour l'année de tarification 2010 ne verra ses premières économies qu'en 2012 et atteindra son plein potentiel en 2015. Mais l'année 2010 sera, encore une fois, une année de hausse. Les pertes à la Caisse de dépôt et de placements entraîneront assurément des hausses de cotisation importantes. De plus, une mutuelle ce n'est pas gratuit. Il y a aura des frais d'adhésion ce qui fait que les premières années vous coûteront inévitablement plus cher ! Mais les économies potentielles à moyen et long termes sont très importantes compte

tenu de l'excellente expérience des OSBL d'habitation.

La mutuelle que nous souhaitons mettre sur pied sera ouverte à tous les OSBL d'habitation, mais les économies les plus importantes se verront dans les groupes ayant les plus fortes cotisations, soit les résidences pour personnes âgées avec services.

Pour qu'une mutuelle soit en place en 2010, nous devons soumettre une demande à la CSST avant le 30 septembre 2009, comprenant un certain nombre d'adhérents. Un projet concret sera élaboré en juin et nous communiquerons avec vous par l'entremise de votre fédération. (F.V.)

DES TAUX D'INTÉRÊTS BAS, UNE OCCASION À SAISIR ?

GESTION



ANDRÉ FORTIN

Conseiller financier aux entreprises collectives
Caisse d'économie solidaire Desjardins



Dans la conjoncture économique actuelle, les institutions financières ont abaissé leur taux d'intérêt à des seuils historiques. Cette soudaine baisse peut donner l'envie de se refinancer afin de réaliser certains travaux d'amélioration locative, considérant que le remboursement des emprunts d'un organisme d'habitation constitue une dépense majeure.

De prime abord, il s'agit d'un bon réflexe. Il témoigne du fait qu'à long terme, les organisations ont la volonté de répondre aux besoins de leurs membres en s'assurant de la qualité et de la durabilité du patrimoine immobilier. Cependant, une certaine prudence est de mise. C'est l'objet de cet article.

PRÉVOIR LES HAUSSES

Une baisse du taux d'intérêt offre un résultat immédiat, car elle permet d'accroître la capacité d'emprunter. Or on utilise souvent l'expression « le loyer de l'argent » pour définir ce qu'est le taux d'intérêt. Moins le loyer de l'argent est élevé, plus on peut se « payer » un grand logement. Cela nous amène à la première mise en garde : tout comme le prix de location, les taux d'intérêt peuvent augmenter. Il est même assez certain que les taux d'intérêt actuellement très bas ne pourront que remonter. Par le fait même, vos remboursements hypothécaires seront modifiés en conséquence.

Voilà pourquoi votre organisme sans but lucratif d'habitation doit s'assurer qu'il a la capacité de payer un taux plus élevé que celui qui lui est présentement offert, et ce, sans nuire à son équilibre financier. Dans le jargon financier, cet élément se nomme « la capacité de remboursement ».

VÉRIFIER SON POUVOIR D'EMPRUNT

Un deuxième élément est à considérer au moment du refinancement : la capacité d'emprunt. Celle-ci est déterminée par la valeur de l'immeuble. Dans ce cas comme dans d'autres (voir le conseil suivant), les dispositions des programmes publics peuvent affecter les normes de financement. Il n'est donc pas possible d'établir une norme fixe. Toutefois, dans plusieurs cas, la valeur de l'immeuble limite la possibilité de refinancer l'hypothèque. D'autant plus que la valeur marchande de l'immeuble est généralement différente de celle présentée dans vos états financiers. Dans un tel cas, un rapport externe provenant d'un évaluateur agréé peut s'avérer pertinent. **L'organisme doit donc s'assurer de son pouvoir d'emprunter, et ce, en fonction des particularités des différents programmes concernés.**

BIEN CONNAÎTRE SA CONVENTION

Les projets des organismes d'habitation sans but lucratif sont pour la grande majorité réalisés grâce au soutien de différents programmes publics. Que l'on pense aux programmes fédéraux (article 95 ou 56.1) ou encore à AccèsLogis et bien d'autres, ces différents programmes sont assortis de conditions qui encadrent et, souvent, limitent la capacité bien réelle de décider sans contraintes d'un refinancement. Par exemple, dans le cas d'AccèsLogis, il est prévu qu'à leur dixième anniversaire, les projets doivent contribuer au Fonds québécois d'habitation communautaire.

Par ailleurs, les règles et modalités de financement sont déterminées par entente entre la Société d'habitation du Québec (SHQ) et les institutions financières, ce qui limite la marge de manœuvre des organismes. Dans le cas du programme Article 56.1, l'autorisation de la Société Canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) doit être obtenue préalablement au refinancement.

Bref, il existe plusieurs contraintes importantes qui méritent d'être regardées attentivement. **Par conséquent, l'organisme doit s'assurer de bien connaître les dispositions des conventions ou ententes avant de décider de refinancer un immeuble.** À cet égard, votre Fédération peut vous aider à mieux comprendre votre convention.

Dernier conseil et non le moindre. Choisir un prêteur, c'est également choisir un partenaire financier. Le prêteur doit être en mesure de comprendre les enjeux sociaux portés par votre organisation, et donc de voir au-delà des chiffres. **Votre OSBL d'habitation doit aussi s'assurer qu'en cas de refinancement, le prêteur a l'expertise et l'ouverture d'esprit nécessaires afin d'agir réellement comme un partenaire et non simplement comme un banquier.**



LE POINT SUR L'EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE



PATRICK DUCHARME

Chargé de projet -
efficacité énergétique
Réseau québécois des OSBL d'habitation



La plupart d'entre vous connaissez déjà le programme d'efficacité énergétique s'adressant aux OSBL d'habitation. Grâce aux efforts du RQOH, en collaboration avec Hydro-Québec, nous avons changé plus de 35 000 thermostats et ce dans toutes les régions de la province. Vous avez été nombreux à modifier vos vieux thermostats par des thermostats électroniques et ainsi économiser de l'électricité sans affecter votre confort tout en réduisant le montant de la facture. Il n'est pas trop tard pour profiter du programme. Celui-ci est en vigueur jusqu'à la fin de l'année 2009. Pour tous les détails sur les mesures offertes, www.rqoh.com

J'aimerais souligner l'engagement des 277 OSBL d'habitation qui ont déjà participé à l'une ou l'autre de ces mesures. Cela représente un taux de participation de 34 % de l'ensemble des organismes sans but lucratif. Le mouvement vers des thermostats à plus haute efficacité énergétique est une tendance au pays. Une étude de Statistiques Canada montre que la proportion de ménage canadien ayant opté pour des thermostats plus efficaces est passé de 16 % en 1994 à 42 % en 2007. Au Québec, nous dépensons de l'énergie essentiellement dans le chauffage, la production, l'éclairage, la force motrice et la communication. Cela représente une dépense annuelle de 3 000\$ par ménage et plus de 25 milliards de dollars par année. La

répartition de cette utilisation est 20 % dans nos résidences, 25 % dans nos transports, 16 % pour les commerces et les institutions et 39 % dans nos industries.

Poursuivons dans les statistiques. Saviez-vous que 84 % des ménages québécois font désormais leur lavage à l'eau froide. Malgré tout cela, les Québécois demeurent des individus très énergivores. Au point de vue de notre consommation globale d'énergie, elle est de 32 % de plus que la Suède, un pays ayant la même rigueur de climat.

Il faut considérer l'efficacité énergétique comme une retombée économique puisque l'électricité utilisée en trop pourrait être exportée et ainsi générer des revenus importants pour l'ensemble de la population québécoise. De plus, dans une perspective de développement durable, l'efficacité énergétique est la solution pour améliorer la productivité de nos entreprises en minimisant leur

DU NOUVEAU DANS LE PROGRAMME D'EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE !!!

Vous chauffez au gaz naturel ?
Ne dormez plus au gaz et profitez
d'offres intéressantes pour votre
organisme communautaire. N'hésitez
pas à communiquer avec nous.

empreinte écologique. L'efficacité énergétique a une portée économique, mais aussi sociale et environnementale. Par exemple, c'est un de nos outils en tant que citoyen pour préserver des rivières sauvages. Pour ceux qui désirent en savoir davantage sur le sujet, je vous invite à consulter l'enquête produite par ÉcoRessources Consultants sur le site Internet du Réseau des ingénieurs du Québec. (www.reseauiq.qc.ca)

Bon été !

**Merci à Jean-Marc Carpentier, vulgarisateur scientifique
et analyste en énergie pour certaines statistiques.*

LA RUBRIQUE DU MOIS AMÉLIORER L'ISOLATION DES FENÊTRES

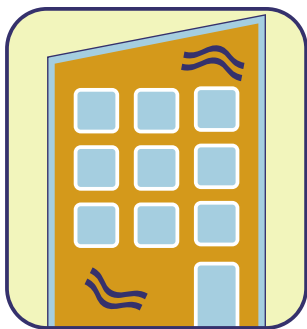
La preuve n'est plus à faire en thermographie : les fenêtres augmentent les pertes d'énergie dans un bâtiment comparativement à des murs. Toutefois, comment vivrions-nous dans nos bâtiments tout l'hiver sans la lumière extérieure ? Il existe les fenêtres Energy Star qui, en étant fabriquées avec des matériaux de meilleure qualité, permettent de minimiser les pertes de chaleur. Ainsi, vous pouvez réduire jusqu'à 12 % votre facture d'électricité ! Les subventions offertes varient selon votre situation géographique. Par exemple, un organisme situé au Lac-Saint-Jean devra se munir d'une fenêtre Energy Star de meilleure efficacité énergétique qu'une autre région située plus au sud et ainsi profiter d'une aide financière de

50 \$ par mètre carré de superficie remplacée. À Montréal, un organisme désirant modifier ses fenêtres recevra 40 \$ par mètre carré de superficie remplacée.

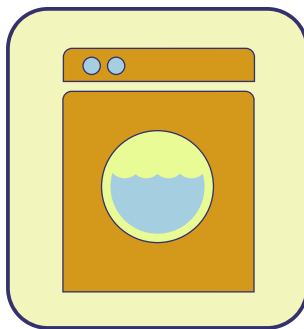
Dans le cadre du programme d'efficacité énergétique pour les OSBL d'habitation, il est possible d'obtenir une subvention lorsque vous effectuez des travaux. Dans certains cas, une subvention supplémentaire, offerte par le gouvernement fédéral, peut être également applicable.

Je vous invite à nous téléphoner afin que l'on puisse vous guider dans vos démarches de rénovations de vos bâtiments.

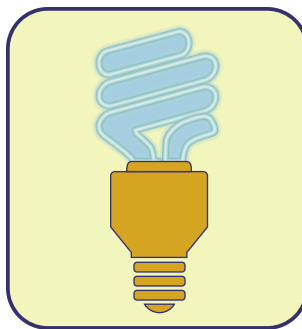
Profitez dès maintenant d'encore plus d'appuis financiers pour rénover!



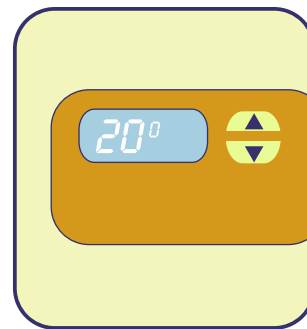
Isolation de l'enveloppe thermique (murs, toit, fenêtres et portes-fenêtres) (remise financière basée sur des échelles de surcoûts)



Achat et installation de laveuses homologuées ENERGY STAR® (200 \$ par laveuse)



Achat et installation de produits d'éclairage efficaces (remise financière basée sur des échelles de surcoûts)



Achat et installation de thermostats électroniques (40 \$ par thermostat)

Diminuez les coûts énergétiques, augmentez le confort de vos locataires.

D'ici cinq ans, le gouvernement du Québec aura investi plus de 410 millions dans la rénovation de logements sociaux. Ce montant et les contributions fédérales et municipales représentent ensemble un financement de 1,2 milliard de dollars. Dans la même optique, Hydro-Québec propose un **programme de rénovation énergétique pour les ménages à faible revenu**. Avec cette aide financière, Hydro-Québec appuie les gestionnaires de logements sociaux dans la réalisation de rénovations éconergétiques simples.

L'efficacité énergétique, tout le monde y gagne.

Pour plus d'information: www.hydroquebec.com/org-osbl

QUAND LE CIEL NOUS TOMBE SUR LA TÊTE



JEAN-FRANÇOIS RAYMOND
Assurances Sékoia



Après avoir fait relâche lors du dernier numéro, je suis maintenant en pleine forme pour aborder un sujet non seulement chaud mais bien brûlant. Il s'agit en fait de la raison d'être de l'assurance, j'ai nommé la réclamation.

Malheureusement, les histoires d'horreur sont monnaies courantes dans l'industrie et n'épargnent aucun assureur. Pourtant, pour chaque personne de mauvaise foi, il y en a au moins cinquante qui font de leur mieux pour aider le client en détresse et la grande majorité du temps, tout se passe bien. Parfois par contre, ça dérape.

Aujourd'hui, j'ai pensé vous expliquer comment un assureur traite une réclamation et qui sont les personnes clés. Aussi, en temps qu'assuré, quelles sont vos responsabilités lorsqu'un sinistre survient. Question de rendre un peu plus intéressant un sujet qui ne l'est pas, je vous propose la réclamation parfaite, c'est-à-dire le cas où tout le monde sait ce qu'il a à faire et le fait à la perfection.

LA RÉCLAMATION PARFAITE

Patrice est gestionnaire d'une résidence pour personnes âgées. Il reçoit un appel dimanche en soirée qui l'avise que l'eau coule dans un mur et qu'il y en a déjà un pied au plancher. Personne ne sait d'où ça vient et ça continue de couler. Patrice dit de couper l'alimentation principale d'eau, contacte un plombier et se rend immédiatement sur les lieux. Le plombier trouve rapidement la fuite et la colmate. Patrice regarde sur son certificat d'assurance le numéro en cas de sinistre et parle à un représentant de l'assureur ou du cabinet de courtage qui lui réfère une compagnie de nettoyage après sinistre. Le représentant avise aussi Patrice qu'un expert en sinistre se rendra sur les lieux dans les jours qui suivent pour évaluer les dégâts. Patrice procède donc au nettoyage d'urgence.

Maintenant sur les lieux, l'expert en sinistre évalue les dommages et tente de trouver la cause de l'événement. Grâce aux informations données par le plombier, la source du problème est déterminée comme étant un tuyau dans le mur qui avait été endommagé par un clou. L'expert en sinistre prendra par la suite connaissance de la police d'assurance de l'organisme et évaluera si la réclamation est, selon lui, couverte ou non. Il complètera son rapport à l'assureur avec une recommandation de paiement, s'il y a lieu. L'assureur a la liberté d'accepter ou non les conclusions

de l'expert en sinistre. Dans le dossier qui nous concerne, l'assureur accepte les conclusions de l'expert et lui remet un chèque au montant indiqué. L'expert remet ledit chèque à Patrice, accompagné d'une note explicative donnant le détail du montant. Patrice signe ensuite une quittance et voilà, dossier fermé.

LA PERSONNE CLÉ

Ce qu'il faut retenir de tout ça, c'est que tout au long de la réclamation, l'expert en sinistre est la personne ressource pour toute question que vous avez sur votre réclamation. N'hésitez pas à lui demander s'il a fait une recommandation de paiement à l'assureur lorsque votre dossier s'éternise. S'il vous dit oui, demandez à votre assureur (ou courtier) qu'est-ce qui retarde le paiement. Si l'expert en sinistre ne peut être joint et ne retourne pas ses appels, je vous suggère fortement d'en parler à votre courtier, il saura mettre la pression où il le faut.

Sans être très complexe, le processus de réclamation vous demandera tout de même beaucoup de temps. De plus, elle entraînera de façon quasi certaine une augmentation de prime lors du prochain renouvellement. Le meilleur conseil que je peux vous donner est d'éviter les petites réclamations car elles risquent à long terme de vous coûter plus chères que ce que la perte elle-même.


Soutien informatique fiable

Téléphone : 819-776-3888

Sans frais : 1-866-908-3888 PRODUITS / SERVICES DISPONIBLES

Télécopieur : 819-776-1122 EN OUTAOUAIS SEULEMENT

Courriel : INFO@PRIZMATECH.CA

« Fier de participer au succès du RQOH »

DANS NOTRE PROCHAIN NUMÉRO



**ENTREVUES AVEC LES PRÉSIDENTS
DU RÉSEAU DEPUIS SA FONDATION**

À lire en septembre prochain !

Programme d'assurance à l'intention des OSBL d'habitation



RÉCOLTEZ la meilleure PROTECTION

Communiquez avec nous
dès maintenant pour recevoir
votre soumission d'assurance

1 877 277-OSBL • www.sekoia.ca



Réseau québécois des OSBL d'habitation

533, Ontario Est, bureau 206, Montréal (Qc) H2L 1N8

Téléphone : 514-846-0163 ou 1-866-846-0163

Télécopieur : 514-846-3402

Courriel : rqoh@rqoh.com

www.rqoh.com



Le Réseau québécois des OSBL d'habitation regroupe huit fédérations régionales d'OSBL d'habitation ainsi que des corporations d'habitation sans but lucratif non desservies par des instances régionales.

Fédération de Laval, Laurentides et Lanaudière des OSBL d'habitation (FLOH)

925, avenue Bois-de-Boulogne, bureau 400

Laval (Québec)

H7N 4G1

450-662-6950

Fédération des OSBL d'habitation de Montréal (FOHM)

1650, rue St-Timothée, bureau 105

Montréal (Québec)

H2L 3P1

514-527-6668

Fédération des OSBL d'habitation du Bas-St-Laurent, de la Gaspésie et des Îles (FOHBGI)

15, rue Fraser

Rivière-du-Loup (Québec)

G5R 1C1

418-867-5178

Fédération des OSBL d'habitation Roussillon, Jardins du Québec, Suroît (FOHRJS)

311, rue McLeod

Châteauguay (Québec)

J6J 2H8

450-201-0786

Fédération régionale des OSBL d'habitation de Mauricie, Centre-du-Québec (FROHMCQ)

1160, Terrasse Turcotte

Trois-Rivières (Québec)

G9A 5C6

819-692-0569

Fédération régionale des OSBL d'habitation de Québec, Chaudière-Appalaches (FROHQC)

799, 5e rue

Québec (Québec)

G1L 2S6

418-648-8934

Fédération régionale des OSBL d'habitation Saguenay Lac-St-Jean, Chibougamau-Chapais, Côte-Nord (FROH-SLSJCCCN)

1969, rue Price

Jonquière (Québec)

G7X 5S2

418-678-1418

Regroupement des OSBL d'habitation et d'hébergement avec support communautaire de l'Outaouais (ROHSCO)

733, boulevard St-Joseph, local 400

Gatineau (Québec)

J8Y 4B6

819-205-3485

