

LE BULLETIN D'INFORMATION ET DE LIAISON DE LA FÉDÉRATION DES OSBL D'HABITATION DE MONTRÉAL

ÉDITORIAL

PAR CLAUDINE LAURIN, DIRECTRICE GÉNÉRALE

Bulletin
trimestriel

Printemps 2013

Numéro
XLIV

ÉDITORIAL 1

AGA DE LA
FOHM 2

PREMIER
FORUM POUR
AÎNÉ-E-S 2

TROISIÈME
FORUM POUR
PERSONNES
SEULES 3

EAU CHAUDE :
NOUVELLE
RÈGLEMENTA-
TION 3

CERTIFICATION
ET CRÉDIT
D'IMPÔT 4

L'EXISTENCE DES ORGANISMES COMMUNAUTAIRES EN LOGEMENT SERA-T-ELLE CHOSE DU PASSÉ ?

Les partenariats public/privé (PPP), très à la mode ces dernières années, ont suscité des interrogations dans le milieu syndical et la fonction publique, mais aussi dans le milieu communautaire. Nous avons eu notre lot de surprises au niveau du développement du logement social.

Rappelons-nous du projet CIRANO, qui étudiait la possibilité d'une hypothèque sur 50 ans après avoir basé leur étude sur une unité de logement ayant une hausse annuelle de 2% par année (quand la Régie du Logement attribue une hausse annuelle de 1% à 1,5%). Plusieurs acteurs du développement prétendent encore que les OSBL-H pourraient rester hypothéqués sur de longues périodes. Cette vision s'appuie sur le fait que les OSBL-H n'ont pas comme objectif la spéculation et restent propriétaires de leurs immeubles.

Cependant, on ne semble tenir compte que du bâti, dont la durée de vie utile s'est raccourcie. En effet, on voit très tôt arriver les réparations dans la vie d'un bâtiment, sans même parler de problèmes majeurs qui apparaissent suite à des vices de construction ou de déficiences : toit à refaire, infiltration d'eau, sol contaminé, etc.

D'autres hypothèses ont également été mises sur la table. L'une d'elle provient du Chantier d'Économie sociale et porte sur le Capital patient. Cette façon de financer a été retenue par le gouvernement, qui construira plus de 500 unités AccèsLogis avec cet ajout financier, et ce, nonobstant que le milieu ait unanimement rejeté cette option ! Cette façon de faire ne laisse aucune marge de manœuvre et augmente le fardeau fiscal du groupe.

Jumelée à ce financement, la convention signée avec la SHQ spécifie que les groupes doivent se réhypothéquer pour dégager la partie du capital payé et la remettre au Fonds Québécois. Donc, en plus de payer des intérêts sur le montant réhypothéqué sur une période de 25 ans, le groupe devra aussi payer des intérêts sur l'emprunt au FQHC...

On semble oublier que la mission des OSBL-H est de répondre aux besoins des personnes à faible revenu pour qui le marché privé de la location est souvent inaccessible.

Certes, on peut nous répondre que 50% des unités sont subventionnées ; Il n'en demeure pas moins que les autres locataires se retrouveront à absorber toute hausse de loyer que risquent d'entraîner ces montages financiers. Ces *intérêts sur intérêts* auraient avantage à venir gonfler les réserves plutôt qu'à contribuer à la fragilité des projets !

L'AGA portera justement sur le contexte et les enjeux tel que le financement ou l'attribution de logements (privé/public) ainsi que toute la question de la finance sociale avec les obligations à impact social.

Nous devenons un secteur qui, par son capital immobilier et ses possibilités, devient de plus en plus sollicité. Dans cette foulée, nous nous devons de préserver notre raison d'être et actualiser le droit au logement pour tous et toutes et l'amélioration des conditions de vie.

VIE FÉDÉRATIVE : L'AGA DE LA FOHM LE 10 AVRIL, UNE DATE À METTRE À VOS AGENDAS !

La FOHM tiendra son assemblée générale annuelle le **Mercredi 10 avril 2013 à 9h30, Salle 100 du Centre Saint Pierre, 1212 rue Panet, métro Beaudry.**

Au regard des nombreuses décisions et orientations que le national et le fédéral ont pris cette dernière année, nous la journée débutera avec un point sur le contexte dans lequel notre milieu doit évoluer et les **enjeux socio-politiques** auxquels il fait face.



Nous vous proposerons par la suite deux ateliers simultanés portant sur le **développement financier** (capital patient, finances sociales, Fonds Québécois d'Habitation Communautaire, etc.) et les **stratégies et approches de développement (approche diagnostic, clientèles-cibles).**

En fin de journée, un **4 à 6** sera l'occasion de vous présenter une installation artistique créée lors du premier forum des locataires aîné-e-s, qui se tiendra en parallèle de notre AGA (voir article ci-dessous).

MERCI DE CONFIRMER VOTRE PRÉSENCE À L'AGA ET/OU CELLE DE VOS LOCATAIRES AUX FORUMS CAR LES PLACES SONT LIMITÉES !

TOUFIK NID BOUHOU - AGENT DE LIAISON ET DE COMMUNICATIONS

TÉL : 514-527-5720 #26 OU COMMUNICATIONS.FOHM@VIDEOTRON.CA

PREMIER FORUM POUR LES AÎNÉES : « *HABITEZ LA VILLE / HABITER LA VILLE* » PAR STÉPHANE PETIT, CHEF DES INTERVENANT-E-S À LA FOHM

Cette histoire revient souvent : des locataires de nos maisons personnes seules, pourvus d'un âge vénérable, nous demandent pourquoi ils ne sont pas invité-e-s aux activités que nous organisons pour les groupes personnes âgées.

De l'autre côté, des locataires vivant en solitaire et issu-e-s de maisons pour aîné-e-s nous interrogent parfois sur la possibilité de participer à des activités s'adressant aux groupes pour personnes seules.

C'est pourquoi nous organisons cette année le premier forum des locataires d'OSBL dédiés aux aîné-e-s qui se placera sous les auspices de la politique municipale avec un plan d'action pour les aîné-e-s à propos duquel les locataires ne sont pas forcément informé-e-s ou sensibilisé-e-s.

En effet, le projet *Métropole amie des aînés* de la ville de Montréal inscrit sa volonté de faciliter l'accès aux services et aux infrastructures « *mieux adaptés aux conditions de vie des personnes âgées* ».

Dans le même élan, ce projet vise à offrir un environnement correspondant aux besoins et aux attentes d'une population de plus en plus nombreuse.

Or, si ce plan d'action s'appuie sur une volonté louable - et nous ne doutons pas que ça le soit - encore faudrait-il interroger les principaux intéressé-e-s, ne serait-ce que pour s'assurer de leur collaboration et du bien-fondé des propositions avancées.

Recueillir les commentaires entre gens concernés et personnes qui partagent des préoccupations similaires, prendre parti de façon collective et décider d'une marche à suivre. Voilà ce que se propose de faire ce premier forum.

Enfin, les avis et orientations qui ressortiront de ce forum seront envoyées au projet MADA afin de sensibiliser sur la réalité des aîné-e-s.

« OCCUPEZ L'ESPACE / OCCUPER L'ESPACE » : UNE TROISIÈME ÉDITION DU FORUM PERSONNES SEULES

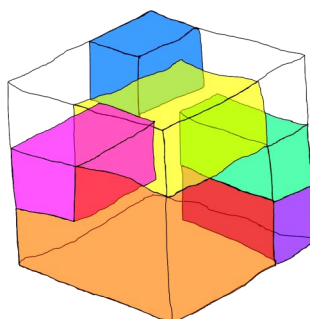
PAR STÉPHANE PETIT, CHEF DES INTERVENANT-E-S À LA FOHM

La première édition du forum des locataires pour personnes seules s'est tenue le 10 mars 2011 par un vilain jour de tempête.

Nous voulions réunir les participant-e-s autour d'outils d'animation propre à questionner leur quotidien (habitat / habiter) et pensions que cela ferait l'objet de discussions vives et passionnées. Nous espérions que les locataires se reconnaîtraient d'un OSBL à l'autre et que les situations vécues ici valaient celles rencontrées là et qu'une identité particulière ressortirait de ces échanges.

En fait, ce qui est ressorti de ce premier forum était une recommandation de bâtir un collectif de locataires d'OSBL d'habitation. Ce collectif répondait donc à la proposition de départ, titre du forum : *De locataire isolé-e à citoyen-ne engagé-e...*

La deuxième édition s'inscrivait alors dans cette direction, d'autant que dans le prolongement du mouvement étudiant, l'année écoulée galvanisait les fibres militantes. Des fins de conventions à la taxe santé en passant par la Loi spéciale, une fièvre contestataire s'emparait de nombreux locataires : ainsi est né un Collectif de Locataires.



Restait à s'asseoir, comme on dit, à se mettre d'accord en déterminant champ et moyens d'actions. L'arbre à palabre, dressé pour recueillir les remarques et les commentaires des participant-e-s, révélait l'urgence de fonder une entité représentative et d'inscrire son action dans le sens de la défense droits (collectif).

Nous y trouvions des demandes telles qu' « *Un prochain forum qui pourrait se pencher sur les interventions à caractère politique en relation avec d'autres groupes* » ou encore d'autres portant sur « *La défense des droits en main des locataires. Gouvernance et appropriation du milieu par les locataires* ».

Tout cela pour en arriver à ce troisième exercice de démocratie *locataire* qui se tiendra le **Mardi 9 avril prochain au Centre Saint-Pierre**. Le contenu, en cours d'élaboration, pendant que nous écrivons ces lignes, est préparé par la toute nouvelle Coalition Libre de Locataires d'OSBL-H (la C.L.L.O.H.).

Nous allons relever nos manches et rassembler les principaux intéressé-e-s autour d'un projet qui permettra au plus grand nombre d'entre de se reconnaître : locataires d'OSBL-H : précaires ET communautaires !

EAU CHAUDE, NOUVELLE RÉGLEMENTATION : DES CHANGEMENTS IMPORTANTS POUR LES OSBL POUR AÎNÉ-E-S...

Une réglementation sur le contrôle de la température de l'eau chaude (décret 1202-2012) est entrée en vigueur le 11 février dernier.

Cette réglementation vise le contrôle de la température de l'eau aux robinets des baignoires et aux pommes de douches. Ces nouvelles exigences visent à contrer les risques de brûlures, parfois mortelles.

Pour ce faire, les résidences pour personnes âgées doivent ajuster la robinetterie de leurs douches et baignoires de façon à ce que la

température de l'eau ne puisse dépasser les 43°C (109°F).

Nous sommes en ce moment à la recherche de plus amples informations à savoir si cette réglementation touche uniquement les résidences certifiées ou si tous les groupes pour aîné-e-s sont concernés.



Dans tous les cas, la date butoir pour faire les remplacement des systèmes de robinetterie nécessaire est le 27 décembre 2013.

DES CHANGEMENTS IMPORTANTS ! CERTIFICATION ET CRÉDIT D'IMPÔTS

CERTIFICATION

Le 26 février 2013, la gazette parlementaire publiait le nouveau règlement concernant la certification des résidences pour personnes âgées autonomes ou semi-autonome. Hélas, lors de comité de travail, on nous avait annoncé certains gains qui, à la lecture du règlement, se traduisent en un report via des articles concernant les mesures transitoires.

Préposé

Nous avons demandé une définition plus précise du terme *préposé* mais aucune modification n'a été apportée. Cela prend tout son importance quand on relie la définition de préposé à la formation qui y est rattachée. En effet, cela exige une formation d'un an de type préposé aux bénéficiaires ou auxiliaire familial.



Sécurité

Nous avons demandé à ce qu'il ne soit pas exigé d'avoir une personne employée et présente 24h/7j pour les résidences dédiées aux personnes autonomes.

Là encore, nous n'avons gagné qu'un report pour les résidences de moins de 50 personnes : nous avons 18 mois pour nous conformer. ATTENTION : l'employé assurant la sécurité doit être également être formé comme préposé.

Dans le règlement, on fait référence à une certaine reconnaissance des acquis, mais encore là, on parle d'expérience de type préposé aux bénéficiaires ou auxiliaire familial, et ce, en emploi pour une période de 3 ans. Cela représente 4 992 heures.

On retrouve également un article qui spécifie que « *l'organisme doit, en outre, effectuer rapidement toute réparation* ». Notons que des qualificatifs tel que *rapidement* peuvent entraîner beaucoup d'insatisfaction et de plaintes. Ces règlements amènent un flou qui sera très difficile à traiter.

CRÉDIT D'IMPÔT

Le Crédit d'impôt de maintien à domicile ne sera disponible que jusqu'en juin prochain. Le

Ministre Hébert a annoncé qu'il sortirait un projet d'assurance autonomie qui englobera tous les crédits d'impôts et qui seront calculé de façon individuelle (selon les heures de soins ou de services que reçoit le locataire) et non plus distribué par type d'établissement.

Si nous résumons, les locataires d'OSBL-H ne recevant aucun service de leur instance locale n'auront plus de crédit d'impôt. Les autres verront leur crédit diminué ou augmenté selon les heures de soins ou de services reçus.

Selon le Ministre Hébert, les frais seront ainsi partagés : l'hébergement ou le logement est à la charge des personnes tandis que les services de soutien d'aide à la vie quotidienne et à la vie domestique (AVQ-AVD) seront assumés par la Caisse autonomie et les soins par la RAMQ.

Nous traiterons du Crédit d'impôt lors de notre assemblée générale annuelle. En ce qui a trait aux nouveaux règlements vous trouverez sur le site de la FOHM un document des règlements comparatif et annoté :

fohm.rqoh.com/medias-et-communications