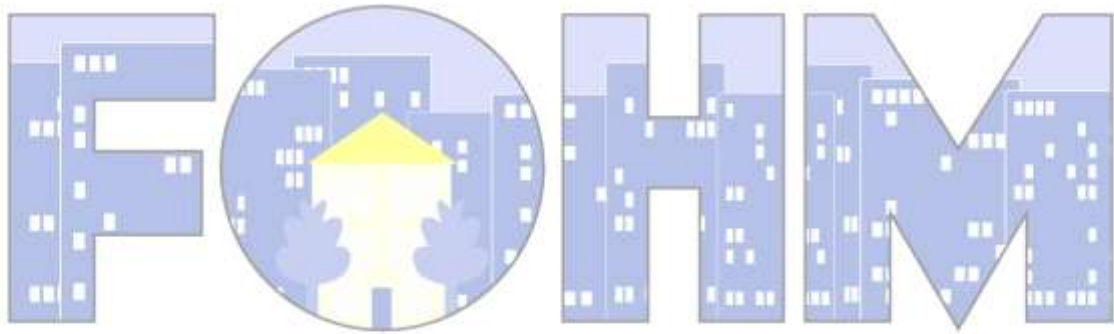


**MÉMOIRE À LA
COMMUNAUTÉ MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL**



Fédération des OSBL d'Habitation de Montréal

**PLAN D'ACTION MÉTROPOLITAIN
POUR LE LOGEMENT SOCIAL ET
ABORDABLE 2015-2020**

Septembre 2014

PRÉSENTATION DE LA FÉDÉRATION

La Fédération des OSBL d'habitation de Montréal (FOHM) représente plus de 230 groupes qui sont, pour une très grande majorité, des organisations qui offrent du logement permanent dédié aux familles et aux personnes âgées (138 membres).

Nous regroupons également 65 groupes qui offrent du logement transitoire pour personnes seules ayant des besoins spécifiques telles que jeunes en difficultés, itinérance, femmes, etc.

Enfin, 27 autres OSBL sont sympathisants à notre mission (ex. : organismes de suivi communautaire, groupes de ressource technique, etc.)

La FOHM est donc un acteur incontournable au niveau du logement social et communautaire. De plus, l'expertise développée par notre fédération en matière de services offerts aux groupes fait également de la fédération un acteur incontournable au cœur des préoccupations liées au logement, autant au niveau des difficultés que des innovations.

La fédération a été une pionnière en matière de soutien communautaire en logement social. Un premier colloque traitant de cette intervention a été organisé par la FOHM en 1992 et a réuni les principaux acteurs de l'habitation. La Ville, la SHQ, l'OMHM et les groupes communautaires ont eu l'occasion de réfléchir sur l'impact d'une telle pratique.

En plus de soutenir les groupes via une forte vie associative et des activités de formation, notre fédération offre des services de soutien communautaire, gestion administrative et immobilière.

Nous avons également développé un Centre de services, reconnu par la SHQ. Sa principale mission est de faire les bilans de santé des immeubles et le suivi de chantiers des groupes situés dans tout l'ouest du Québec.

Notre intervention à la Commission en ce qui a trait au plan d'action métropolitain pour le logement social et abordable 2015-2020 prend donc appui sur ces années d'expérience tant au niveau des besoins des populations, que de la gestion immobilière ou administrative ou que du soutien communautaire.

RÉSUMÉ

Nous partageons le diagnostic du document de consultation concernant la situation du logement social et abordable. Cependant, il manque pour nous deux éléments très importants dans ce diagnostic :

- *L'impact de la santé sur l'intégrité du logement* : La situation présente nous amène à nous poser la question à savoir « Où s'arrête le logement et où commence l'hébergement? » et aussi « Pour qui sont nos logements? »
- *La pression financière découlant de la contribution au Fonds Québécois d'Habitation Communautaire (FQHC)* : Cela met directement en péril la pérennité des projets et de notre mission. En effet, les OSBL d'Habitation visent à offrir du logement à des personnes à faibles revenus et souvent leurs réserves immobilières sont virtuelles. Il sera donc nécessaire d'en faire l'analyse afin de savoir quel impact a cette dernière.

De plus, les projets volet 3 du Programme AccèsLogis Québec représentent le plus grand défi en ce qui a trait à l'acceptation sociale. Cela constitue un enjeu particulier, car nous avons déjà le problème du « *Pas dans ma cour* » et faisons face aujourd'hui à la pression sociale du « *Plus dans ma cour* ».

Les fins de convention sont également une préoccupation considérable, mais des dossiers comme la recherche Chez-Soi ou la Certification des résidences pour personnes âgées sont également des préoccupations que partagent nos membres et qui ont une incidence directe sur l'accessibilité au logement.

Nous traiterons de l'ensemble de ces sujets tout au long de notre mémoire.

Action 1

Assurer le financement de programme visant la pérennité et le développement du logement social et abordable.

La contribution au Fonds Québécois d'Habitation Communautaire (FQHC) fragilise la pérennité des projets !

En plus d'être une menace à la pérennité des immeubles, la contribution obligatoire au FQHC se traduit également par une taxe supplémentaire imputée directement aux personnes à revenu modeste. D'ailleurs, sa formule — qui est de redonner au suivant — repose sur une prémisse que nous ne pouvons que dénoncer.

Par cette contribution obligatoire, ce sont finalement « **les pauvres [qui] participent au financement du développement de logements sociaux et communautaires...** ».

Né d'une initiative présentée au sommet sur l'Économie et l'Emploi à l'automne 1996 par des acteurs de l'économie sociale (Association des GRT et Confédération des coopératives d'habitation du Québec), la première mission du FQHC était d'être un lieu de concertation au sujet du développement du logement communautaire au Québec. Il avait aussi comme mission de chercher d'autres méthodes de financements pour le développement.

Il est vrai que les OSBL d'habitation ont signé avec la SHQ une convention dans le cadre des programmes AccèsLogis Québec et Logement Abordable Québec. Cette convention stipule que l'OSBL devra se refinancer après dix ans (partie de l'hypothèque supportée uniquement par le groupe) et verser au FQHC la partie du capital remboursée durant cette période, soit environ 8 000 \$ par unité de logement.

Donc, pour un projet de 50 logements, cela équivaut à environ 400 000 \$. Ces sommes devraient, selon la politique de financement, être d'abord disponibles aux contributeurs à un taux préférentiel. **Ce dernier ne peut être inférieur à 3 %.**

De plus, les groupes doivent supporter des frais d'ouverture de dossier (150 \$) auxquels s'ajouteront des frais d'analyse allant de 0.25 % à 1 % ET des frais de gestion des prêts de 0.25 % à 1.5 %.

Les groupes payent déjà des intérêts sur le montant retourné au FQHC sur une période de 25 ou 35 ans, selon la date de construction !

Concrètement, cela revient à payer des intérêts durant plus de 25 ans, voire 35 ans. Depuis 2012, les hypothèques sont étalées sur 35 ans et la contribution du groupe au FQHC se fait dès le départ, à l'an 0.

Maintenant que les hypothèques s'étalent sur 35 ans, le montant d'hypothèque est établi en fonction de la contribution au FQHC. Cette contribution, actualisée et calculée comme si elle était remise dans 10 ans, représente environ 6 000 \$ à 7 000 \$ par logement. Donc, un projet de 50 unités devra, dès le départ, augmenter son hypothèque de 300 000 \$ à 420 000 \$ pour 35 ans !

Nous avons de plus en plus de difficulté à faire entrer les projets dans les paramètres des programmes, ce que déplore la CMM dans son document. Nous ne pouvons faire abstraction de tous ces éléments qui mettent une pression énorme sur la santé financière des projets :

- La qualité des matériaux de construction a une durée de vie utile moindre. Nous retrouvons également des défauts de construction¹ ;
- De nouvelles normes viennent compliquer notre disponibilité financière. Par exemple, la température de l'eau chaude limitée à 43 °C ;
- Les réserves financières sont nettement insuffisantes et menacent la pérennité de notre parc immobilier ;
- Les budgets d'exploitation sont insuffisants depuis plusieurs années ;
- La convention d'exploitation exige que 75 % des locataires soient des personnes en dessous du seuil des besoins impérieux, alors que seuls 50 % des unités sont subventionnées ;
- Notre mission première est d'offrir des logements de qualité aux personnes à faibles revenus : il est donc impossible de s'appuyer sur des hausses de loyers importantes pour suivre le rythme des coûts ;
- Dans l'engagement pris par la SHQ dans la convention avec les groupes, la contribution au FQHC devait se faire après un bilan de santé immobilier et financier déterminant la capacité de payer du groupe. Cet engagement n'a plus aucun sens puisque cette contribution est prise dès la première année.;
- Les groupes qui ont contribué au FQHC à leur refinancement après 10 ans n'ont pas eu accès aux bilans de santé. Il y a eu cependant une analyse administrative révélant que plus de 28 % des réserves sont virtuelles. Plus de 28 % des groupes analysés ont des dépenses d'entretiens qui dépassent largement la limite définie, sans avoir véritablement analysé la raison.

¹ Recherche sur les besoins en capitaux des OSBL d'habitation du Programme AccèsLogis, fait par François DesRosiers le 14 juillet 2012 pour le Réseau Québécois des OSBL d'Habitation.

***Un montant refinancé de 100 000 \$ coûtera
aux groupes 50 000 \$ en intérêts jusqu'à la fin du prêt !***

Les OSBL d'habitation sont inquiets. Beaucoup ont manifesté leur refus de souscrire au Fonds Québécois d'Habitation Communautaire, conscients de la fragilité de leurs réserves. Ils préconisent davantage la mise en commun de ces sommes pour en faire une réserve.

➤ ***Recommandation*** : *Que les contributions au FQHC puissent être accessibles sous forme de prêt sans intérêts aux groupes contributeurs.*

De ce fait, cela devrait laisser de la place au maintien et à l'accessibilité financière pour le développement. Il est important que la CMM appuie cette revendication très légitime du milieu et qui, dans les faits, garantit autant la participation au développement que la possibilité pour les groupes de maintenir leur immeuble en bonne condition.

Parlons-nous vraiment d'« abordable »? Et pour qui est-ce « abordable »?

L'explication sur les concepts de logement social et de logement abordable aurait avantage à être revue. La notion d'abordabilité dans le cadre du programme *Logement Abordable Québec* et pour la portion de logements non-subventionnés du programme *AccèsLogis Québec* ne répond pas toujours à la capacité de payer de la population que nous desservons.

À Montréal, le loyer médian est fixé en fonction des loyers de l'île. Cela fait en sorte que selon l'endroit où est bâti l'OSBL d'habitation, on se retrouve avec un loyer médian supérieur au voisinage. Prenons, par exemple, un OSBL d'habitation situé sur le boulevard Décarie. Il devient difficile de louer un logement à 90 % du prix du marché quand les appartements avoisinants sont moins chers. De plus, tel que le décrit le diagnostic, la pauvreté a augmenté et le nombre de logements subventionnés n'a pas suivi nécessairement la courbe.

➤ ***Recommandation*** : *Il est important que les PSL passent de 50 % à 75 %, et ce, de façon permanente. Cette recommandation est identique à celle que nous avons proposée lors des consultations de la CMM sur le plan d'action 2009-2013.*

Il est vrai qu'un projet pour personnes âgées a la possibilité d'offrir 100 % de logements subventionnés dès la première année de son fonctionnement, mais devra revenir à un ratio de 50-50 en fonction des logements qui se libèrent. Cette façon de faire est bénéfique pour le budget d'exploitation et permet de l'équilibrer en ne laissant aucune vacance au niveau des logements et des revenus.

Cependant, une telle intervention n'est pas représentative des besoins de la population : la pauvreté va en augmentant d'année en année et le remplacement d'une unité subventionnée par un loyer à 90 % du loyer médian ne comblera pas le manque de logements pour les personnes sous le seuil des besoins impérieux.

PSL dans le privé

Une solution avancée dans le document est le recours au PSL dans le marché privé. Cela peut être très attrayant puisqu'il n'y a pas d'investissements massifs tels que la construction d'immeubles. Mais cette façon de faire ne laissera aucun patrimoine collectif assurant la pérennité de l'accès à des logements à bas loyers.

L'affirmation qu'une telle mesure évite la stigmatisation des locataires est d'autant plus erronée que dans le programme AccèsLogis Québec, seuls 50 % des locataires sont subventionné-e-s. La stigmatisation est donc diminuée, voire annulée, par le programme. Elle vient également des grands ensembles qui sont vite repérés dans la population et le privé en fait partie.

L'existence des PSL dans le marché privé est une réalité. Ils ont été utilisés à Montréal dans le cadre de mesures d'urgence. Il serait hasardeux de prétendre que les locataires ne sont pas stigmatisé-e-s.

Certain-e-s locataires ayant eu recours à ces PSL nous ont fait part de situations troublantes telles que comportements abusifs des propriétaires, discrimination de la part des autres locataires, etc.

➤ ***Recommandations*** : *Les PSL dans le marché privé devraient rester des exceptions.*

Action 2

Dans le respect des responsabilités de la CMM, appuyer les initiatives en soutien communautaire et en aide à la personne destinées aux locataires vivant en HLM ou bénéficiant d'un supplément au loyer (PSL)

Nous saluons grandement cette orientation qui, pour nous, est primordiale. Il est clair que notre mouvement appuiera et se mobilisera autour de cette action. En ce qui a trait à la qualité des immeubles, les Centres de services des OSBL et des coopératives d'habitation sont déjà très actifs par le soutien technique qu'ils offrent aux groupes afin d'en assurer la pérennité.

Il est questionnant de voir qu'en ce qui concerne les OSBL et les coopératives d'habitation, nous ne retrouvons pas le même libellé que le premier point qui demande « *d'assurer à long terme [...] les interventions de soutien communautaire et d'aide à la personne essentiels ainsi que la qualité des immeubles* »

➤ **Recommandation** : *Que la CMM intègre dans ses revendications les interventions de soutien communautaire et d'aide à la personne au sein des OSBL d'Habitation.*

Nous profitons de ce point pour attirer votre attention sur le fait que trop souvent dans le document, les OSBL d'habitation se retrouvent oubliés. Cela est d'autant plus désolant que ce sont eux qui ont initié les approches de soutien communautaire en logement social. Le mode de gouvernance des OSBL d'habitation contribue grandement à la démocratisation et au droit au logement.

Action 4

Dans le respect des responsabilités de la CMM, appuyer les initiatives en soutien communautaire et en aide à la personne destinées aux locataires vivant en HLM ou bénéficiant d'un supplément au loyer (PSL).

Le libellé de cette action laisse entrevoir que la demande est faite en priorité pour les locataires des HLM. Il serait important de retrouver dans le libellé de l'action la phrase suivante : « ... destinées aux locataires vivant en HLM, OSBL ou Coop... »

Il faut préserver l'intégrité du logement au niveau des partenariats avec le milieu de la santé, entre autres. Alors que le Droit au logement n'est toujours pas reconnu, nous faisons face à un système de santé qui empiète et déverse des responsabilités de plus en plus grandes sur nos milieux. Il nous faut être très vigilant-e-s si nous voulons protéger la notion d'intégrité du logement.

Le logement social est régi par tout ce qui entoure le bail : **c'est un lieu qui ne peut-être lié à des objectifs et des stratégies d'intervention !**

Il s'agit d'un chez-soi qui se définit comme un lieu d'intimité, de contrôle ou de retrait protecteur pour les personnes. Les OSBL d'habitation répondent en tout premier lieu à l'impératif du Droit au logement. Par ailleurs, l'habitation communautaire et sociale est de plus en plus sollicitée par la santé pour s'acquitter de toute la fonction qu'est l'hébergement.

Les politiques mises de l'avant par le Ministère de la Santé et des Services Sociaux (MSSS), que l'on se rapporte aux personnes âgées ou encore à la santé mentale, font appel aux logements sociaux, et ce, nonobstant le manque criant de logements pour l'ensemble de la population.

Devant le désengagement de l'État, la rareté de ressources et la fermeture de nombreuses places annoncées, il y a fort à parier que l'habitation sera vite transformée en complément d'objet au risque d'en perdre sa mission originale et au détriment de sa vocation première.

La subordination du logement en fonction des besoins de la santé modifie également la perception que nous avons des personnes. Ils ou elles ne sont plus des locataires, mais des personnes pour qui le logement devient un espace lié directement à l'intervention. D'où la perte de contrôle de leur espace d'intimité et de retrait.

Le milieu des personnes âgées est peut-être celui qui est le plus sollicité en ce moment : c'est celui à qui on fait porter l'odieux de dire « *NON* » à la transformation de sa mission et ainsi de ne pas répondre au besoin de la population.

Alice Sunberg (*British Columbia housing non-profit association*) a présenté l'expérience de collaboration entre la santé et l'habitation en Colombie-Britannique dans le cadre du Colloque « *Parce que l'avenir nous habite* ». Elle nous avisait qu'il ne fallait pas oublier que le milieu de l'habitation (qu'elle comparait à une souris) s'apprêtait à coucher avec l'éléphant, représentant le milieu de la santé, et que nous avions beaucoup à perdre.

Elle terminait alors son allocution sur cette phrase : « ***Nous voulons du logement pas des lits!*** »

➤ ***Recommandation*** : *Que l'intégrité du logement social et communautaire soit préservée. Nous demandons à ce que les unités AccèsLogis Québec attribuées soient véritablement réservées au logement et que tout autre développement répondant à d'autres impératifs (étudiant-e-s, immigré-e-s, personnes semi-autonomes, etc.) soit assumé par le ministère concerné.*

La Certification des résidences pour personnes âgées démontre à elle seule l'impérialisme de la santé sur le logement.

Le MSSS a imposé *manu militari* une série de règlements qui ne prend aucunement en compte la mission et la réalité des milieux. Un OSBL offrant l'entretien ménager et des loisirs à des adultes autonomes doit être certifié. Cela comporte, entre autres :

- L'obligation d'engager un-e employé-e pour assumer la surveillance 24 heures par jour, 7 jours par semaine ;
- La formation de *préposé* pour l'ensemble de son personnel ;
- L'installation de mitigeurs d'eau pour garder la température à un maximum de 43 °C ;
- Le recueil d'informations médicales sur le-la locataire.

Or, il ne s'agit pas d'OSBL offrant des services d'aide personnelle ou de proximité, ce que l'on nomme les activités de la vie quotidienne : distribution de médicament, aide à manger, aide aux bains, actes invasifs (mise de bas support, suppositoires, gouttes dans les yeux, etc.)

Les personnes âgées demeurant dans ces OSBL ont manifesté leur désaccord vis-à-vis de cette Certification. Il y a un mouvement des *Carrés Gris* qui dénonce la vision monolithique de la notion de personne âgée, décrite comme personne vulnérable et qui brime son droit à un logement autonome.

Selon le démographe Yves Carrière, le quart de la population masculine âgée de plus de 65 ans occupe un emploi. D'ailleurs, on souligne que « *l'allongement de la vie en emploi [...] aurait un effet positif qui réduirait de façon significative les conséquences appréhendées du vieillissement.* » (Burnioux, Duval et Jaumotte, 2004 ; Denton et Spencer, 2009 ; Groupe d'experts sur les travailleurs âgés, 2008 ; Hering et Klassen, 2010 ; Hicks, 2011 et 2012).

Parallèlement à cela, nous faisons face à une Certification qui stipule que toute résidence accueillant des personnes âgées de 65 ans et plus et offrant deux services (sécurité, entretien ménager, loisirs ou repas communautaires) doit être certifiée.

On impose à ces milieux d'habitation d'avoir des mitigeurs d'eau afin d'éviter des brûlures. **Donc, je peux travailler, mais je dois avoir un mitigeur d'eau chez moi !**

Que d'incohérences...

La vieillesse est un espace de négociation personnelle. Il n'est pas rare de voir une personne âgée de plus de 80 ans visitant une ressource dire « *Non, je n'irai pas ici. Ils sont trop vieux* ». La personne âgée a de nombreux deuils à faire et la Certification ne fait qu'amplifier le problème en lui reflétant qu'elle a perdu son autonomie, son pouvoir de décision et qu'elle est automatiquement vulnérable. Cela implique donc qu'il lui faut un mitigeur d'eau, une surveillance, etc.

Il est très risqué, au chapitre du respect et de l'intégrité des personnes, d'en faire une généralité telle que le fait la Certification : **la vulnérabilité est d'abord une question de condition, et non d'âge !**

Ce règlement fait en sorte que la mise en marché des logements pour personnes âgées autonomes dans un OSBL d'Habitation non certifié est impossible, sous peine d'amende. Répondre aux exigences de la certification lorsqu'on n'offre pas de services de proximité (soins) fait en sorte de :

- Favoriser l'isolement de la personne et la maintenir dans des conditions défavorables (ex: habiter au deuxième étage lorsque l'on a un problème de mobilité). Les exigences de la Certification amènent alors un premier pas à travers la porte d'entrée du système de santé ;
- Modifier la perception et la relation locataire pour celle d'usager-e et faire en sorte de voir davantage les manques et les faiblesses ;
- Commander une dépense annuelle de 150 000 \$ pour répondre aux exigences de surveillance. Pour un OSBL de 80 logements, cela représente une augmentation de 156 \$/mois, excessif pour la très grande majorité des locataires et surtout non requis pour des personnes autonomes ;

- Modifier le rôle des OSBL d'habitation en lui confiant des responsabilités de la santé. On voit déjà beaucoup de débordement (ex : donner à un-e aîné-e son congé de l'hôpital sans s'assurer des capacités du milieu à l'accueillir adéquatement) ;
- Perdre le Crédit d'impôt de maintien à domicile. On parle ici d'une diminution à 9 \$ pour les résidences non certifiées, alors qu'à l'origine on parle d'un crédit de 45 \$ à 69 \$.

➤ **Recommandation** : *Que la CMM, à l'instar de notre mouvement, demande au MSSS qu'une certification plus légère soit instaurée pour les OSBL d'habitation n'offrant aucun service de proximité (AVQ).*

Attention au dédoublement

Le document de consultation spécifie que des efforts devraient être prévus par les OH pour rejoindre les ménages en PSL privé afin de les intégrer dans leurs activités. On y souligne aussi qu'il est moins stigmatisant pour une personne d'avoir un PSL dans le privé. D'autre part, on souhaite que ces personnes soient intégrées dans les activités en HLM. Il ne faut pas perdre de vue qu'il y a déjà plus de 600 organismes communautaires au niveau de la santé à Montréal auxquels s'ajoutent d'autres groupes (familles, alphabétisation, etc.).

Une telle intervention relève d'un développement institutionnel, qui se doit de répondre lui-même à l'ensemble des besoins. La logique d'approche citoyenne, quant à elle, vise à ne pas ghettoïser les personnes en les mettant en contact avec ces organisations communautaires.

➤ **Recommandation** : *Que le modèle de soutien communautaire promu par la CMM soit intégré, inclusif et ne vienne en rien suppléer les actions des organisations communautaires. De ce fait, les personnes ayant recours à des PSL dans le privé doivent être considérées comme des locataires ne faisant pas partie d'organisation HLM comme tel.*

Action 5

Renforcer le continuum de l'offre en logements sociaux et abordables.

En ce qui concerne le développement entre le logement et l'hébergement, le document de consultation fait référence à de nouvelles formules de financement intersectorielles. Nous attirons votre attention sur le danger de se retrouver avec des formules éloignées du logement. **Soulignons d'entrée de jeu que la FOHM reconnaît l'importance du logement transitoire.**

Cependant, nous devons être très vigilants dans le développement de ce dernier si nous ne voulons créer le syndrome de la porte tournante. Pour cette action, la CMM entend avec la participation d'autres partenaires faire avancer les réflexions, notamment en ce qui concerne l'identification des groupes mal desservis et le développement de stratégies permettant de satisfaire leurs besoins.

➤ **Recommandation :** *En tant que fédération regroupant plusieurs réalités, et aux premières loges via les demandes de logement, nous recommandons que la FOHM soit partie prenante de l'identification et de la réflexion autour du continuum de l'offre en logements sociaux et abordables.*

Inclusion, accessibilité et cohabitation

Ici, on parle de la création d'un comité au sein de l'administration de la CMM qui invitera, de façon ponctuelle et en fonction des besoins, des partenaires. Encore une fois, il semble que les fédérations d'OSBL d'Habitation ne sont pas considérées comme des partenaires ayant une expertise. Pourtant, en tant que gestionnaire et organisme de soutien des groupes (autant en développement de multiples phases et en administration de budgets de soutien), il est important que nous puissions avoir une voix.

D'ailleurs, lorsqu'on discute de la stratégie d'inclusion, nous sommes très souvent confrontés au nouveau phénomène du « **plus dans ma cour** » : des immeubles ayant pignon sur rue depuis 10 ou 15 ans et qui, par la construction de condos récents, se voient être l'objet de plaintes. Ces dernières relèvent presque du harcèlement afin de mobiliser le quartier contre ces OSBL d'habitation et les contraindre à modifier leur sélection, voire même à déménager. La cohabitation est de plus en plus difficile...

➤ **Recommandation :** *Que la FOHM soit reconnue à titre d'expert et de porteur de préoccupations du milieu de l'habitation communautaire et sociale et qu'elle puisse être entendue au sein de ce comité.*

Action 13

Créer un portail WEB sur l'offre de logements sociaux et abordables

La CMM avait une recommandation proche de celle décrite dans le document de consultation, dans son plan d'action 2005-2009, et que l'on retrouve quelque peu modifié dans l'action 13 : « Explorer la pertinence de créer un guichet unique pour le logement social et abordable ». Cette recommandation a été reformulée et nous retrouvons cette volonté de soutenir le demandeur de logement.

Nous ne pouvons nier la difficulté pour la population d'avoir accès à l'ensemble des informations et nous partageons la préoccupation d'en améliorer l'accès. Cependant, nous attirons l'attention sur le fait que plusieurs OSBL d'habitation n'ont pas nécessairement de personnel et que le budget octroyé pour le financement ne permet pas de répondre adéquatement aux multiples demandes. De plus, le Certificat de conformité — visant le respect de l'autonomie de chacun des groupes — rend complexe la façon de faire.

La FOHM a déjà soulevé ce problème et a proposé la mise sur pied d'un guichet unique par tenure, c'est-à-dire OSBL d'habitation/coopérative et HLM. Cela permettrait aux demandeur-e-s de s'inscrire sur une liste selon la tenure où ils-elles veulent demeurer et éviterait également les doublons par l'inscription sur plusieurs listes. Il serait alors beaucoup plus facile de les gérer

À l'instar des OMH qui reçoivent un montant pour traiter leur liste d'attente, les fédérations d'OSBL devraient, elles aussi être financées. Faire un guichet unique sans tenir compte de la tenure serait beaucoup plus onéreux et répondrait très difficilement aux particularités de chacun des milieux.

➤ **Recommandation** : Que les fédérations d'OSBL d'habitation aient accès à une aide financière leur permettant de dégager une personne pour la gestion de la liste des demandeur-e-s.

Une telle façon de faire permettrait d'avoir le portrait le plus exact possible de la situation de l'ensemble des demandeurs, il suffirait simplement qu'une compilation annuelle soit envoyée à une banque centrale soit le secteur de l'habitation, et ce par tenure.

Conclusion

La Fédération des OSBL d'Habitation de Montréal (FOHM) possède une expertise qu'elle a développée au cours des 27 dernières années. Notre intervention à la Commission en ce qui a trait au plan d'action métropolitain pour le logement social et abordable 2015-2020 prend appui sur ces années d'expérience au niveau des besoins des populations, de la gestion immobilière ou administrative et du soutien communautaire.

Ainsi, tout en poursuivant son travail auprès de ses membres, la FOHM désire mettre à profit ses connaissances et expériences auprès de la Communauté Métropolitaine de Montréal dans la mesure où nos préoccupations sont basées sur un droit au logement de qualité pour tous et toutes.

Ainsi, nous aimerions que notre participation à cette consultation ne soit que le début d'une collaboration visant le bien-être des citoyens et citoyennes de la région montréalaise.

Nos recommandations

- *Que les contributions au FQHC puissent être accessibles sous forme de prêt sans intérêts aux groupes contributeurs.*
- *Il est important que les PSL passent de 50 % à 75 %, et ce, de façon permanente. Cette recommandation est identique à celle que nous avons proposée lors des consultations de la CMM sur le plan d'action 2009-2013.*
- *Que les PSL dans le marché privé restent des exceptions.*
- *Que la CMM intègre dans ses revendications les interventions de soutien communautaire et d'aide à la personne au sein des OSBL d'Habitation.*
- *Que l'intégrité du logement social et communautaire soit préservée. Nous demandons à ce que les unités AccèsLogis Québec attribuées soient véritablement réservées au logement et que tout autre développement répondant à d'autres impératifs (étudiant-e-s, immigré-e-s, personnes semi-autonomes, etc.) soit assumé par le ministère concerné.*
- *Que la CMM, à l'instar de notre mouvement, demande au MSSS qu'une certification plus légère soit instaurée pour les OSBL d'habitation n'offrant aucun service de proximité (AVQ).*
- *Que le modèle de soutien communautaire promu par la CMM soit intégré, inclusif et ne vienne en rien suppléer les actions des organisations communautaires. De ce fait, les personnes ayant recours à des PSL dans le privé doivent être considérées comme des locataires ne faisant pas partie d'organisation HLM comme tel.*
- *En tant que fédération regroupant plusieurs réalités, et aux premières loges via les demandes de logement, nous recommandons que la FOHM soit partie prenante de l'identification et de la réflexion autour du continuum de l'offre en logements sociaux et abordables.*
- *Que la FOHM soit reconnue à titre d'expert et de porteur de préoccupations du milieu de l'habitation communautaire et sociale et qu'elle puisse être entendue au sein de ce comité.*
- *Que les fédérations d'OSBL d'habitation aient accès à une aide financière leur permettant de dégager une personne pour la gestion de la liste des demandeur-e-s.*