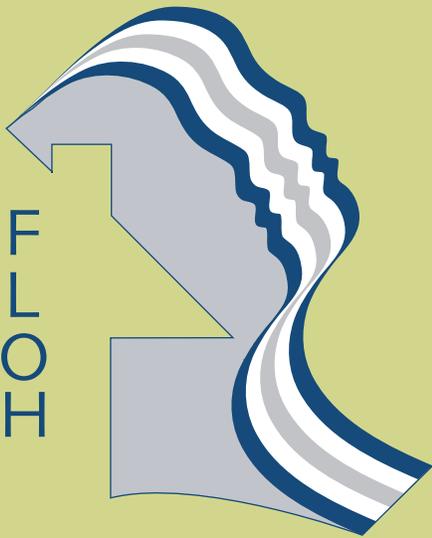


IOGT



Rapport annuel 2009

FÉDÉRATION LAVAL- LAURENTIDES- LANAUDIÈRE DES OSBL D'HABITATION (FLOH)



Mission

Regrouper les OSBL d'habitation et d'hébergement de Laval-Laurentides-Lanaudière, développer une offre de services pour ses membres et assurer une représentation politique visant à faciliter la saine gestion de l'habitation communautaire, de même que son développement.

ÉQUIPE DE TRAVAIL (AU 31 DÉCEMBRE 2009)

Coordonnateur	Olivier Loyer
Commis-comptable	France Beaulieu
Animatrices-intervenantes de milieu	Isabelle Vallée & Karine Bédard

Autres personnes ayant travaillé au cours de l'année

Agent de service aux membres	Christophe Rémond
Gestionnaire immobilier	Alain Goudreau
Commis-comptable	Édith Athus
Animatrices-intervenantes de milieu	Chantal Martel

CONTRIBUTIONS

Textes	Olivier Loyer
Statistiques	Sylvain Bernier et Olivier Loyer
Photos	FLOH et RQOH
Révision linguistique	Sylvie Robert
Mise en page	Italique

Note

Par souci de représenter la réalité du milieu communautaire qui embauche et œuvre principalement auprès des femmes, ce Rapport annuel, tout comme nos autres publications, n'est pas masculinisé.

MOT DU COORDONNATEUR

Cela fait maintenant 5 ans que la Fédération a démarré ses activités et nous regroupons maintenant plus de mille unités d'habitation communautaire. Au fil du temps, une douzaine d'employé-e-s ont investi leur énergie à développer ou offrir des services facilitant la saine gestion des OSBL d'habitation de Laval-Laurentides-Lanaudière.

Au cours de la dernière année, nous dénombrons de nombreuses réalisations toutes axées vers nos membres ou leurs locataires. La Fédération accomplit sa mission par l'ensemble des services et activités qu'elle propose aux membres et exceptionnellement à l'ensemble des OSBL d'habitation de son territoire. En 2009, cette offre a reposé sur 4 grandes constituantes.

En voici quelques faits saillants :

La **gestion immobilière communautaire** a beaucoup mobilisé l'attention du conseil d'administration dans l'intention de consolider et viser l'autosuffisance du service. Nous constatons une amélioration significative du rendement par l'introduction de nouvelles méthodes de travail et procédures internes. Les revenus de ce service sont en hausse progressive et se situent presque au seuil de rentabilité.

En **animation-intervention de milieu**, nous avons intégré une corporation-utilisatrice de plus de 200 locataires et avons vu une augmentation significative du nombre d'accompagnements individuels et d'activités de groupe réalisés.

De plus, le projet d'**efficacité énergétique** nous aura permis de rencontrer individuellement 95% des OSBL d'habitation de Laval-Laurentides-Lanaudière.

Pendant ce temps, le financement consacré exclusivement aux **services de base aux membres** demeure faible et précaire, réduisant de ce fait notre capacité à déployer ce champ d'activités. La section « Ressources financière » (voir page 15) explique de manière détaillée cette situation.

En 2010, le regard de la Fédération et de ses administrateur-e-s sera tournera vers le futur. Une planification stratégique est au centre de nos préoccupations afin de mieux définir les perspectives d'avenir des services actuels ou potentiels.



Olivier Loyer
Coordonnateur

M MANDAT DE SERVICES

Services de base aux membres

Vivant au rythme des besoins de ses membres, la Fédération acquiert de précieuses connaissances facilitant la saine gestion et se fait un devoir de les offrir gracieusement aux membres qui en font la demande. Ces connaissances touchent de multiples sphères dont l'entretien préventif, la conciergerie et les réparations, le budget, les états financiers, la vie associative, les politiques ou procédures internes, l'embauche de personnel, etc.

Au cours de l'année 2009, nous avons aussi débuté l'offre de consultations tarifées (à l'heure ou à forfait, selon les ententes), afin de servir les corporations-membres éprouvant d'importants besoins de soutien, de rédaction de mémoire, etc. Les contours de cette nouvelle offre de service sont en voie de se préciser.

Ci-dessous, nous décrivons les services de base offerts aux membres.

SOUTIEN ORGANISATIONNEL

- Réponse téléphonique à des questions variées relatives à l'ensemble des aspects de l'exploitation d'un OSBL d'habitation
- Négociation de tarifs préférentiels auprès de fournisseurs de produits et de services variés
- Diffusion de modèles de documents (sur demande)
- Formations et rencontres d'échange d'information
- Soutien offert aux conseils d'administration, comités de sélection ou d'embauche, etc.
- Présidence, secrétariat et présence aux assemblées générales des groupes-membres
- Rédaction de mémoires, politiques internes, contrats de travail, etc.

MANDAT DE SERVICES

RÉALISATIONS

- Rédaction d'une analyse au nom d'un membre destinée à la SHQ pour le redressement d'un « déficit structurel »
- Accompagnement en vue du transfert d'un bâtiment vers un autre OSBL-h
- Accompagnement de plusieurs membres dans des démarches de rénovations majeures
- 26 rencontres de CA ou d'AGA de membres
- 39 rencontres de travail avec des représentantEs de groupes-membres
- Publication de 4 numéros de la *FLOH en bref*, un bulletin de communication destiné aux membres et à leurs administrateur-e-s, de même qu'aux partenaires
- Participation à la rédaction du bulletin « Le Réseau », l'organe de communication du RQOH, publié 4 fois par année, transmis à tous les OSBL d'habitation membre d'une quelconque fédération régionale (Tirage de plus de 2000 copies par numéro)



Animation-intervention de milieu

Suite aux résultats probants de l'an dernier, la subvention obtenue de l'Agence de la Santé et des Services sociaux de Laval est devenue récurrente. Ce qui signifie que ce financement de notre service d'activités et d'accompagnement offerts aux locataires de résidences lavalloises sera assuré pour les prochaines années.

Au cours de l'année 2009, l'aspect « intervention individuelle » de ce service a connu une augmentation marquée. Le bouche à oreille et les références (par d'autres locataires ou les gestionnaires d'immeuble) sont les principaux moyens de recrutement.

Avec un souci de respect de la dignité humaine, nos interventions individuelles sont complémentaires des services de soutien à domicile offerts par les CLSC. Elles visent à assurer aux locataires une écoute lorsqu'ils ou elles vivent une situation particulière, à leur fournir des références, si nécessaire, ou même à les accompagner vers une ressource externe ou un service ponctuel (ex. aide alimentaire).

En matière d'activités de groupe, chaque résidence possède sa dynamique, ses besoins et ses aspirations. Tantôt, des milieux de vie souhaitent notre présence régulière malgré que le nombre de participations diminue, dû au vieillissement des locataires. Tantôt, des comités de locataires nous approchent pour partager certains mandats. Ailleurs, on voit aussi des locataires prendre en charge l'animation d'un club de marche ou d'activités de Vie Active grâce à notre soutien. Ces diverses dynamiques demandent disponibilité, ouverture et capacité de renouveler l'analyse organisationnelle.

Les deux travailleuses de ce service constituaient 50 % de l'équipe de travail au 31 décembre.

RÉALISATIONS

- **Bassin de 400 participant-e-s parmi 7 milieux de vie**
- **275 activités de groupe réalisées (augmentation de 43 % par rapport à 2008)**
- **2016 participations (augmentation de 53 % par rapport à 2008)**
- **283 interventions individuelles accomplies**

MANDAT DE SERVICES

STATISTIQUES DES ACTIVITÉS DE GROUPE

Type d'activité	Nombre d'activités	Total participation	Participation moyenne/activité
Créativité / décoration	14	90	6,4
Stimulation cognitive	4	25	6,3
Exercices physiques	138	891	6,5
Formation / information sur ressource	4	22	5,5
Récréatif (loisirs)	28	334	11,9
Spirituel	16	118	7,4
Culturel	7	35	5,0
Rencontre / échange / discussion	17	94	5,5
Repas collectif / fête collective	37	345	9,3
Autres	5	36	7,2
Total	275	2016	7,3



Gestion immobilière communautaire

Ce service professionnel soulage les administrateur-e-s/bénévoles des corporations usagères des tâches quotidiennes reliées à la gestion administrative, financière ou immobilière. Néanmoins, les conseils d'administration et leurs sous-comités demeurent les décideurs quant aux affaires associatives, aux grandes orientations, à la sélection des locataires, à la priorisation des réparations, etc. Notre rôle est de les accompagner, les outiller dans la prise de décisions, puis l'accomplissement des projets ou tâches qui en découlent.

Au cours des années, nous avons tissé des liens privilégiés avec la SHQ qui permettent d'assurer l'accomplissement de mandats de gestion courante ou de redressement d'une situation particulière. Pendant que notre réseau de fournisseurs de confiance se raffine, nous négocions des tarifs préférentiels pour les groupes sous gestion et pour l'ensemble de nos membres.

Nos méthodes et outils de travail se sont grandement enrichis grâce à l'apport d'une nouvelle recrue. De pair avec le soutien du coordonnateur, elle a su combler le départ en cours d'année de deux employé-e-s (à temps partiel) affecté-e-s à ce service. Le service s'autofinance à 98 %.

TÂCHES ACCOMPLIES LORS D'UNE GESTION COMPLÈTE

Gestion administrative

- Liaison et remise des documents à la SHQ et aux autres instances gouvernementales
- Complétion des divers formulaires obligatoires des différentes instances gouvernementales
- Gestion des employé-e-s

Gestion des baux et des loyers

- Réception et traitement des demandes de logement
- Préparation des causes pour la Régie du logement
- Calcul du loyer des logements subventionnés
- Liaison avec l'OMH pour les logements subventionnés

Gestion financière

- Tenue de livre
- Préparation du budget
- Préparation du journal des loyers
- Paiement des fournisseurs et DAS
- Paie des employé-e-s
- Préparation de la vérification comptable

Gestion immobilière

- Supervision de la conciergerie
- Planification et exécution des réparations courantes ou urgentes

Il est possible d'obtenir une offre de service établie selon des besoins particuliers ou encore de ne recourir qu'à nos services de gestion administrative et / ou financière.

Effacité énergétique

Voilà plus d'un an, la Fédération a reçu le mandat ponctuel de promouvoir et d'offrir un programme d'efficacité énergétique auprès de la centaine d'OSBL d'habitation (membres ou non) des régions Laval-Laurentides-Lanaudière. Nombreux sont les gestionnaires qui ont flairé l'occasion de réaliser des économies suite à un remplacement de matériel électrique dont les coûts étaient en partie ou en totalité (selon les mesures appliquées) subventionnés par Hydro-Québec. Certains nous ont mentionné leur enthousiasme de voir leur facture d'électricité significativement réduite grâce à ce programme.

RÉALISATIONS (phase 1 : septembre 2008 à juin 2009)

- 95 % des OSBL-h ciblés ont reçu la visite du conseiller en efficacité énergétique
- 60 % des organismes ont appliqué une (ou plusieurs) mesure et bénéficié d'une subvention d'Hydro-Québec
- Plus de 4 000 thermostats ont été posés gratuitement
- Plus de 30 000 \$ de subventions pour du matériel d'éclairage ont été versés



MANDAT POLITIQUE

La portion politique de notre mission vise à obtenir de meilleures conditions d'exploitation et le développement de l'habitation communautaire sur le territoire desservi. Ce mandat est réalisé notamment par des campagnes de pression locales en vue de la reconduction d'AccèsLogis, en lien avec celles menées de manière concertée dans d'autres régions.

Quant à la portion liée à l'exploitation d'immeubles, la Fédération contribue au dialogue actuel entre le secteur de l'habitation et la SHQ. Elle alimente son regroupement national, le RQOH, en l'informant des problèmes vécus dans les divers programmes.

Aussi la Fédération entretient le dialogue avec le monde de la santé qui est un interlocuteur indéniable à plusieurs égards. C'est lui qui s'occupe de la Certification des résidences pour personnes âgées, qui verse le financement du Soutien communautaire, qui s'intéresse au développement de places résidentielles par l'entremise du monde de l'habitation communautaire afin de loger les personnes issues de la présente désinstitutionnalisation.

Autrement, nous avons aussi lutté et gagné que les OSBL d'habitation (gérés en vertu du programme « déficit d'exploitation ») soient desservis par des Centres de services issus des fédérations d'OSBL d'habitation pour les bilans de santé et les accompagnements qui en découlent. Ce gain est important, car, à terme, nous croyons que la SHQ pourrait confier les bilans de santé et les suivis des autres programmes, dont AccèsLogis, aux Centres de services. Il est donc essentiel que les OSBL d'habitation soient desservis par des organismes qui comprennent bien cette réalité relative à la phase d'exploitation.

Concertation et participation à la vie régionale

Une autre stratégie pour actualiser notre mandat politique est l'adhésion et / ou la participation à des organismes de concertation régionale. Notre principale implication s'est accomplie au sein de la *Table régionale de concertation des organismes communautaires autonomes en logement de Laval* (TROCALL), qui regroupe une quinzaine de groupes communautaires lavallois œuvrant (ou intéressés) par les questions liées à l'habitation.

Solidaires des familles mal-logées par le marché privé, la Fédération, en temps que membre actif de la TROCALL, a supporté celle-ci dans ses démarches pour doter Laval d'un *Code du logement*.

IMPLICATION À LA TROCALL

- **Organisation d'une journée-conférence sur l'habitation communautaire qui a réuni plus de 70 personnes**
- **Présentation sur l'habitation privée, sociale et communautaire lors du Forum social de Laval devant près de 50 personnes éprouvant des difficultés en matière résidentielle**
- **Participation aux activités de promotion d'un Code du logement municipal (conférences de presse, manifestations, interventions publiques lors des élections municipales)**
- **10 assemblées de concertation**
- **17 rencontres de travail**

Aussi en 2009, la Fédération s'est jointe au comité d'organisation d'un colloque sur l'habitation, coordonné par l'Association de promotion et d'éducation en logement (APEL), qui se tiendra dans les Basses-Laurentides. Ce groupe est un nouveau partenaire régional de la Fédération.

La Fédération était présente lors du 2^e Forum social québécois tenu en octobre où la société civile s'était donnée rendez-vous.



VIE ASSOCIATIVE

Territoire desservi

Au 31 décembre, les OSBL d'habitation ou d'hébergement ayant un bâtiment ou leur siège social dans une ville comprise dans le territoire de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) parmi les régions Laval-Laurentides-Lanaudière peuvent devenir membres actifs. D'autres corporations comme les OMH du même territoire, s'ils offrent des logements dont elles possèdent les bâtiments, sont invitées à devenir membres associés.

MEMBRES

33 membres actifs

4 membres associés

1139 unités d'habitation fédérées (augmentation de 30 %)

soit un taux de pénétration de 66 % pour l'ensemble du territoire desservi

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Présidente	Janie Fortin L'Aviron, Laval
Vice-président	André Fugère Manoir Marc-Aurèle-Fortin, Laval
Trésorier	Jean-Pierre Fortin Habitations St-Christophe, Laval
Secrétaire	Normand Gauthier Habitations du Rendez-vous, Laval
Administrateur	Daniel Hogue Résidence des Moissons, Ste-Anne-des-Plaines

Le conseil d'administration a tenu 12 rencontres (généralement d'une demi-journée) au cours de l'année.

ADHÉSIONS DE LA FÉDÉRATION

- CDC Laval
- TRCAL (Table régionale de concertation des aîné-e-s de Laval)
- FRAPRU
- Réseau solidarité itinérance Québec
- TROCALL
- Semaine québécoise des adultes en formation

RQOH

Le Réseau québécois des OSBL d'habitation est le regroupement national permettant aux huit fédérations régionales de mettre en commun leur travail. Son mandat est principalement politique, mais il coordonne aussi des activités communes tels que des colloques, des publications, des services ou projets, des publications et campagnes de promotion, etc.

IMPLICATION AU RQOH

- 4 rencontres du conseil d'administration
- 12 participations à des comités de travail ou de réflexion (assurances, inter-fédérations, site web)
- Rédaction de 4 textes diffusés dans le bulletin « Le Réseau »

R RESSOURCES

Ressources matérielles

Le déménagement de la Fédération vers des locaux correspondants à ses besoins actuels, offrant l'espace nécessaire à chacun des membres de l'équipe de travail et permettant de recevoir les visiteur-e-s est certainement l'une des réalisations significatives de l'année. Plusieurs heures ont été investies à l'aménagement de ces bureaux.

Les activités de la Fédération ont débuté modestement voilà 5 ans, grâce à l'embauche du coordonnateur, le premier employé. Au cours des années, le salon d'étage des Habitations du Rendez-vous qui accueillait gracieusement nos bureaux devenait de plus en plus exigu avec la croissance progressive du personnel.

Soucieuse de l'environnement, la Fédération n'utilise que du papier 100 % recyclé depuis près de 2 ans.

Ressources humaines

L'année est marquée par un important roulement de personnel qui s'explique par notre réalité communautaire. En effet, les organismes communautaires sont reconnus pour être des lieux de passage, d'acquisition de compétences pour des employé-e-s qui iront ensuite offrir leurs services à d'autres organisations communautaires ou publiques où les salaires et / ou conditions de travail sont plus avantageux.

Depuis son démarrage, la Fédération est consciente de cette réalité. Afin d'en diminuer la portée, elle a amélioré, au fil des années, les conditions de travail en offrant divers avantages sociaux et des salaires en progression. Toutefois, la faiblesse de notre financement initial (PAOC) est certainement notre talon d'Achille.

L'année se termine avec une équipe de travail dont seulement deux des quatre membres étaient employé-e-s de la Fédération au 31 décembre précédent. En fin d'année, ces quatre employé-e-s travaillent à temps plein.

FORMATIONS SUIVIES PAR LE PERSONNEL

- Préparation de la paie et des états financiers sur Dynacom (logiciel de comptabilité spécialisé)
- Médicament parlant
- Bien manger
- Participation des aîné-e-s
- Douleur chronique
- Intervention en contexte de milieu de vie

Ressources financières

FINANCEMENT À LA MISSION

Pour réaliser sa mission, la Fédération fait face à des revenus imprévisibles et hautement volatiles, ce qui transforme toute prévision budgétaire en un exercice périlleux. Une fois de plus, la Fédération conclut l'année avec un surplus malgré un budget prévisionnel déficitaire se voulant réaliste et prudent. Heureuse situation, répondez-vous! Néanmoins, cela cause d'importantes difficultés de planification, de développement organisationnel tout en refré-nant notre capacité à répondre adéquatement aux besoins exprimés par les membres ainsi que notre capacité d'être proactifs dans notre offre de services envers ceux-ci.

Les difficultés de gestion financière sont causées par la subvention à la mission PAOC (Programme d'aide aux organismes communautaires du secteur de l'habitation) qui ne nous verse annuellement que 15 000 \$, somme largement insuffisante pour assurer l'assise financière de la Fédération. Une somme dix fois plus grande est nécessaire pour couvrir les dépenses de bureau et du personnel requis pour l'accomplissement des activités intrinsèques à notre mission.

RESSOURCES

Depuis le démarrage il y a cinq ans, c'est la « contribution au secteur » qui pallie partiellement ce manque et suffit à peine à la survie de la Fédération. Sauf que cette contribution fluctue grandement d'une année à l'autre, à la hausse, comme à la baisse, que sa reconduction demeure précaire et qui est versée à des dates aléatoires. C'est ce financement, s'avérant plus ou moins généreux, qui crée la situation de surplus ou de déficit en fin d'année.

Croyant que la Fédération ne peut être en pire posture financière et misant sur le processus de révision du PAOC entrepris par la SHQ, nous nous attendions à recevoir la nouvelle d'un rehaussement de notre subvention à la mission. Or, après 3 ans de cogitation, c'est le secteur des OSBL d'habitation qui devra faire les frais de l'échec de cette réflexion, vient-elle de nous affirmer.

Nous sommes en faveur d'un financement à la mission qui soit décent, permettant, comme le prévoit la Politique de reconnaissance de l'action communautaire autonome*, l'obtention d'une subvention couvrant les besoins financiers pour l'accomplissement de notre mission.

La Fédération est défavorable au principe utilisateur-payeur pour des services de base et croit que ceux-ci devraient être offerts à tous ses membres, indépendamment de la richesse de leur corporation.

FINANCEMENT DES AUTRES SERVICES ET PROJETS

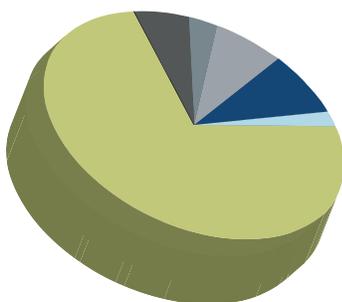
De manière alternative, nous développons des projets complémentaires à notre mission, telles que l'efficacité énergétique ou l'animation-intervention de milieu. Nous obtenons des subventions dédiées à ces projets.

Le secteur de l'habitation communautaire est reconnu pour générer des revenus (les loyers perçus) tout en demeurant fidèle à une mission à caractère social. C'est la prémisse de l'économie sociale.

La Fédération, en concordance avec la réalité de ses membres, œuvre aussi depuis trois années dans cette perspective en offrant certains services tarifés aux groupes-utilisateurs.

Les revenus autonomes se sont accrus de 28 %, de sorte qu'en fin d'année notre ratio autofinancement versus subvention atteignait 54 %.

RESSOURCES

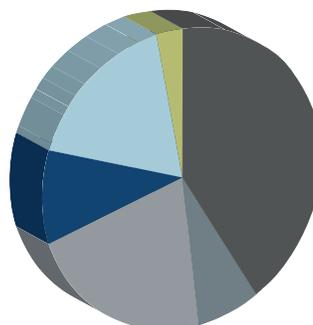


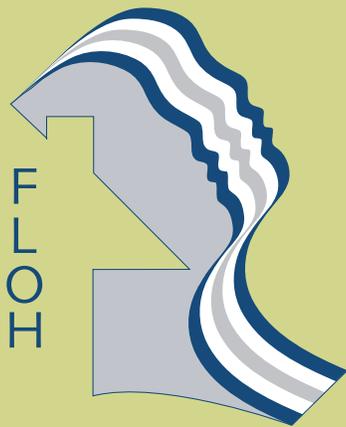
DÉPENSES

Ressources humaines	74 %	
Ressources matérielles et informatiques	2 %	
Frais de bureau	8 %	
Honoraires professionnels	7 %	
Frais de représentation	3 %	
Services & activités aux membres et vie associative	6 %	

REVENUS

Cotisation	3 %	
Gestion immobilière communautaire	17 %	
Efficacité énergétique	10 %	
Contribution au secteur (CAS)	22 %	
PAOC Mission (SHQ)	7 %	
Soutien communautaire	41 %	





**Fédération Laval-Laurentides-Lanaudière
des OSBL d'habitation (FLOH)**
260 A, boul. Cartier Ouest
Laval (QC) H7N 6K7

Téléphone

(450) 662-6950
1-888-662-0399

Télécopieur

(450) 662-0399

< info@floh.qc.ca >
< www.floh.qc.ca >

