

**MÉMOIRE PRÉSENTÉ PAR LA FLOH
DANS LE CADRE DES CONSULTATIONS DE LA CMM**

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



SEPTEMBRE 2014

TABLE DES MATIÈRES

PRÉSENTATION DE LA FÉDÉRATION.....	1
ACTION 1 :	2
Assurer le financement de programme visant la pérennité et le développement du logement social et abordable.....	2
Une mécanique problématique	2
Une revendication à adopter	4
La notion d'abordabilité.....	4
Action 2 : Œuvrer pour que le gouvernement du Canada s'engage financièrement à assurer la pérennité du parc de logements sociaux et abordables existant et son développement ainsi que le maintien des différentes formes de suppléments au loyer.....	5
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)	6
Action 5 : Renforcer le continuum de l'offre en logements sociaux et abordable.....	8
Action 13 : Créer un portail web sur l'offre de logements sociaux et abordables.....	9

PRÉSENTATION DE LA FÉDÉRATION

La Fédération de Laval, Laurentides et Lanaudière des OSBL d'habitation (FLOH) représente 71 groupes sur ses trois régions. Les OSBL membres de la FLOH sont divisés comme suit : 46 groupes font du logement permanent tandis que 21 offrent du logement transitoire. Les 4 autres membres de la FLOH sont des OMH situés sur son territoire. Sur ces 71 groupes, 50 font partie de la CMM : 27 à Laval, 16 à Lanaudière et 9 dans les Laurentides.

La FLOH est un acteur au niveau du logement social et communautaire qui existe depuis maintenant 2004. Notre fédération est un regroupement connecté avec les préoccupations du logement et des difficultés qui peuvent s'y vivre dans plusieurs contextes sociodémographiques en raison de l'étendue de notre territoire.

La Fédération offre du soutien à ses membres, fait de la représentation politique, offre de la formation et, sur la région administrative de Laval, donne du soutien communautaire aux OSBL du territoire.

Notre mémoire prendra donc appui sur nos connaissances et nos années d'expérience au niveau de la population, du soutien aux membres et du soutien communautaire.

ACTION 1 : ASSURER LE FINANCEMENT DE PROGRAMME VISANT LA PÉRENNITÉ ET LE DÉVELOPPEMENT DU LOGEMENT SOCIAL ET ABORDABLE

Si l'intention de la CMM est d'atteindre une réelle pérennité des projets, une modification s'impose puisque les groupes sont forcés de contribuer au Fonds québécois d'habitation communautaire (FQHC).

La contribution au Fonds québécois fragilise grandement la pérennité des projets. La mécanique du Fonds demande aux moins nantis de contribuer au financement de logements sociaux et communautaires. Une logique que nous ne pouvons que dénoncer...

Une mécanique problématique

Le Fonds est une initiative qui a été présentée en 1996 au sommet sur l'économie et l'emploi par des acteurs de l'Économie Sociale. Initialement, sa vocation était d'être un lieu de concertation pour le développement du logement communautaire au Québec et pour chercher d'autres méthodes de financement.

Les OSBL d'habitation ont signé une convention avec la SHQ pour les programmes *Accès-Logis (ACL)* et *Logement Abordable Québec (LAQ)*. Cette convention stipule que l'OSBL devra se refinancer après dix ans (portion de l'hypothèque du groupe) et verser au Fonds la portion du capital remboursé durant cette période. Nous évaluons ce montant à approximativement 8 000 \$ par unité de logement. Pour un OSBL de 50 logements, on parle d'une somme de 400 000 \$!

Au courant des dix premières années, les OSBL paient des intérêts sur le montant qui sera retourné au Fonds québécois et auquel le groupe n'aura pas accès. Depuis 2012, les hypothèques sont étalées sur 35 ans et la contribution du groupe au Fonds se fait à l'an un du projet, ce qui fragilise le groupe dès le départ. Les hypothèques sont fixées en fonction d'une contribution au Fonds. Cette contribution représente environ 6 000 \$ à 7 000\$ par unité.

Un projet de 50 unités devra ajouter à son hypothèque un montant tournant entre 300 000 \$ et 420 000 \$, qui sera amortit sur 35 ans.

En plus, n'oublions pas de mentionner qu'il y aura des frais d'ouverture de dossier de 150 \$ auxquels s'ajouteront des frais d'analyse du dossier allant de 0,25 % à 1 % en plus des frais de gestion des prêts de 0,25 % à 1,5 %.

Il est de plus en plus nécessaire de faire de la magie pour que les projets de logements sociaux s'arriment avec les paramètres actuels des programmes, ce que la CMM dénonce justement dans son plan d'action.

Selon d'autres fédérations régionales compétentes au niveau de la gestion immobilière, d'autres éléments rendent encore plus ardue l'atteinte de la pérennité des logements sociaux :

- La qualité des matériaux de construction a une durée de vie utile moindre et les groupes se retrouvent avec davantage de défauts de construction¹;
- L'arrivée de nouvelles normes en lien avec des lois et des certifications ayant des exigences plus élevées que lors de la construction : température de l'eau chaude contrôlée qui aura des incidences sur les liquidés du groupe;
- Tous les acteurs du milieu de l'habitation s'entendent pour dire que les réserves sont nettement insuffisantes et menacent la pérennité du parc immobilier des OSBL;
- Les groupes doivent travailler avec des budgets d'exploitation insuffisants depuis plusieurs années;
- La convention exige d'avoir 75 % des locataires en bas des besoins impérieux, mais il n'y a que la moitié des unités qui sont subventionnées. Il devient donc contradictoire pour les groupes d'augmenter leurs loyers de façon significative lorsque leur mission est d'offrir un logement à des personnes à faibles revenus;
- L'engagement que la SHQ avait pris (tiré de la convention) avec les groupes stipulant que la contribution au Fonds se ferait après un bilan de santé immobilier et administratif. En théorie, il y aurait eu une évaluation de leur capacité à payer, mais cette clause ne tient plus puisque la contribution est prise dès l'an un du projet depuis les projets développés après 2012.
- Les groupes ayant contribué au Fonds (10 ans après leur construction) n'ont pas eu accès à ces bilans de santé. Il y a eu certes une certaine analyse administrative qui a été faite et qui révèle que dans plus de 28 % des cas, les réserves sont virtuelles. Dans la même veine, il s'avère que la même proportion de groupes a des dépenses d'entretien qui dépassent largement le pourcentage établi pour ce poste.

« Selon nos calculs, un montant refinancé de 100 000 \$ du Fonds coûtera aux groupes 50 000 \$ en intérêts jusqu'à la fin du prêt »

¹ Recherche sur les besoins en capitaux des OSBL d'habitation du programme accès-logis, fait par François DesRosiers le 14 juillet 2012 pour le Réseau québécois des OSBL d'Habitation.

Une revendication à adopter

Il va sans dire qu'il y a une grande préoccupation lorsque nous expliquons la situation à nos membres. En tant que regroupement, la mise en commun de cet argent en tant que réserve est préconisée.

Notre fédération propose que les contributions soient disponibles pour les groupes contributeurs et ce, sans intérêt. Nous proposons l'accès au Fonds sous forme de prêt **et sans intérêt** lorsque des réparations majeures devront être faites. L'idée est que le Fonds accorde une grande place au maintien et à la pérennité des logements sociaux pour ainsi éviter d'accorder une place prépondérante au développement de projets.

➤ **PROPOSITION :**

« Il est proposé que la CMM appuie cette revendication issue de notre milieu afin de *solidifier la pérennité des groupes en gardant les immeubles en bonne condition et de protéger le parc existant tout en poursuivant son développement tel que stipulé dans le plan d'action.* »

La notion d'abordabilité

Il est de plus en plus difficile d'aborder le logement social comme du logement abordable. En effet, la portion de la population que nous desservons augmente constamment, comme vous l'affirmez dans votre document. Le problème est que l'offre du logement, lui, n'augmente malheureusement pas.

➤ **PROPOSITION :**

« Il est proposé que la CMM appuie que les PSL passent de 50 % à 75% et ce, de façon permanente. »

À l'exception du volet III d'Accès-Logis, les logements subventionnés doivent atteindre un ratio 50-50 (*subventionné-abordable*). Or, pour répondre à la demande de logements subventionnés (pour les personnes sous les seuils des besoins impérieux), il est essentiel d'augmenter le nombre de PSL dans les volets I et II.

**ACTION 2 : ŒUVRER POUR QUE LE GOUVERNEMENT DU CANADA
S'ENGAGE FINANCIÈREMENT À ASSURER LA PÉRENNITÉ DU PARC DE
LOGEMENTS SOCIAUX ET ABORDABLES EXISTANT ET SON
DÉVELOPPEMENT AINSI QUE LE MAINTIEN DES DIFFÉRENTES
FORMES DE SUPPLÉMENTS AU LOYER**

Il est clair que notre milieu et notre regroupement appuie(ra) et se mobilise(ra) autour de cette action. Par ailleurs, le Centre de services de l'Ouest du Québec est déjà très actif à travers le soutien technique qu'il offre aux groupes afin d'en assurer la pérennité.

Par contre, dans votre résolution *CE14-036*, il est très préoccupant de voir la différence entre le premier point portant sur les HLM comparativement au troisième point faisant référence aux OSBL et aux coopératives d'habitation. En effet, on y note l'absence

« d'assurer à long terme... les interventions de soutien communautaire et d'aide à la personne essentiels ainsi que la qualité des immeubles » pour les OSBL ! Comme si les OSBL n'avaient pas de soutien communautaire dans leur milieu...

➤ **PROPOSITION :**

« Il est proposé que la CMM accorde la même préoccupation pour les OSBL en ce qui a trait au soutien communautaire et l'aide à la personne. »

Par la même occasion, nous voulons souligner que les OSBL d'habitation sont souvent oubliés dans les documents en lien avec l'habitation et le logement social. Notre milieu trouve ce constat désolant puisque, historiquement, les OSBL ont initiés les approches de soutien communautaire en logement social. Or, nous croyons fermement que notre modèle de gouvernance contribue 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 BÉNÉFICIAIRE D'UN SUPPLÉMENT AU LOYER (PSL)

Cette action sous-entend que la demande n'est faite que pour les HLM, mais il serait important que les OSBL et les coopératives d'habitation soient ajoutées à ce point.

Dans l'argumentaire de ce point, la santé a une place importante et nous voulons rappeler l'importance de préserver l'intégrité du logement. Le logement est synonyme de chez-soi, d'endroit de sécurité, élément très important pour travailler sur la dignité d'un individu en difficulté. Ainsi, nous sommes préoccupés par la perte de cette mission première et nous craignons que les OSBL d'habitation deviennent une extension du réseau de la santé ou un moyen pour intervenir sur une clientèle en particulier (toxicomanie ou itinérance).

Les OSBL-H ont comme première objectif de répondre à un besoin criant en logement, ce que le portait de la CMM reconnaît très bien dans son document. Cependant, il peut être facile d'utiliser le logement et de le dénaturer, particulièrement dans le contexte d'austérité et de coupure de programmes dans lequel nous sommes.

Certification des résidences pour personnes âgées

La nouvelle loi 16 sur la certification des résidences pour personnes âgées démontre clairement ce que le Ministère de la santé et services sociaux (MSSS) impose aux OSBL-H. En effet, la nouvelle certification (l'ancienne certification date de 2007) oblige les OSBL à se conformer à plusieurs règlements qui dénaturent leur mission première. Dès qu'une résidence offre deux services (loisirs et entretien ménager par exemple), celle-ci doit se certifier, ce qui comporte d'assumer une surveillance 24/7, une formation de préposé, de modifier des éléments coûteux dans les appartements des résidents (mitigeurs d'eau) et de recueillir des informations médicales sur ces derniers.

Cette certification oblige donc des OSBL qui n'offrent pas de service d'aide (prise de médicament, mise de bas de support, etc.) à se conformer à une série de règles inadaptées à la réalité de leurs locataires. Cette loi très coûteuse risque de mettre en péril la santé financière des OSBL d'habitation.

Les OSBL pour aînés se retrouvent donc devant deux choix : faire des augmentations de loyers impossibles à assumer par les locataires ou se « dé-certifier » en diminuant son offre de services et ainsi se retrouver avec encore moins de sécurité qu'avant la

modification de la loi. De plus, soulignons que la « dé-certification » entraînera une perte du crédit de maintien à domicile qui passera de 69 \$ à 9 \$ par mois.

➤ **PROPOSITION :**

« Il est proposé que la CMM demande au MSSS qu'il y ait une certification adaptée (plus légère) pour les OSBL d'habitation n'offrant aucun service de proximité (assistance à la vie quotidienne) ».

ACTION 5 : RENFORCER LE CONTINUUM DE L'OFFRE EN LOGEMENTS SOCIAUX ET ABORDABLES

Tout d'abord, nous saluons le désir de la CMM d'explorer de nouvelles solutions pour offrir du logement à différents types de clientèle. Tout comme au dernier point, nous réaffirmons le danger bien réel que différents ministères nous rendent responsables d'assurer et d'octroyer leurs services, ce qui ne correspond pas à notre mission première. Il semble important aussi de bien réfléchir à la structure de ces nouvelles formules pour différents types de clientèle. Nous notons le danger de créer le syndrome de la porte tournante, particulièrement évidemment avec la falaise qui existe entre l'hébergement temporaire et le logement permanent.

Votre argumentaire aborde le désir d'avoir une réflexion sur l'identification des groupes mal desservis et devra impliquer plusieurs partenaires.

➤ **PROPOSITION :**

En tant que fédération régional qui représente trois régions avec des réalités et des besoins différents, nous recommandons que la FLOH soit partie prenante de cette réflexion.

ACTION 13 : CRÉER UN PORTAIL WEB SUR L'OFFRE DE LOGEMENTS SOCIAUX ET ABORDABLES

Tout d'abord, nous reconnaissons l'importance de retrouver une plateforme recueillant la totalité de l'offre de logements sociaux et abordables. Le portail web est une idée intéressante, mais notre expérience nous questionne à savoir si internet est la meilleur approche. En effet, il n'est pas rare que l'accès à un ordinateur pour les personnes en quête de logement soit restreint. De plus, la quantité d'informations à fournir pour les requérants est souvent une source de confusion importante, d'où l'importance d'avoir des ressources humaines pour ces requérants.

Par ailleurs, nous ne disposons pas de budget pour répondre à ce genre de besoin. Il nous est donc impossible de répondre à ces demandes.

➤ PROPOSITION :

Tout comme les OMH disposent d'un budget pour ce genre de besoins, nous proposons que les autres tenures en habitation (OSBL et coopératives) disposent d'un budget pour gérer les offres et demandes en logement. Nous croyons que créer un guichet unique centralisé (OSBL, COOP ET HLM) serait une mécanique beaucoup plus coûteuse et répondrait difficilement aux spécificités de chacun des milieux et des individus.