

# Rapport d'activités

---

**2004**



**Fédération lavalloise  
des OSBL d'habitation**

---

**FLOH**



## **Table des matières**

<i>Définitions des concepts</i>	4
Logement social	4
Logement communautaire	4
OSBL d'habitation	4
OSBL d'hébergement	4
<i>Données statistiques</i>	5
Modes de tenure du logement social et communautaire	5
<i>Qui nous sommes</i>	6
Place et rôle de la fédération	6
Historique de la fédération	7
Mission et objectifs	7
Territoire et clientèle desservis	7
<i>Vie associative</i>	8
Conseil d'administration	8
Composition du conseil d'administration, cuvée 2004	8
OSBL d'habitation et d'hébergement membres	8
Membre associé	8
<i>Réalisations</i>	9
Démarrage de nos activités et des services aux membres	9
Concertation et représentation	9
Recherche et analyse	9
<i>Services aux membres</i>	11
Soutien aux conseils d'administration et à la vie interne	11
Entretien, maintenance et gestion d'immeubles	11
Ententes de rabais auprès des fournisseurs	12
Conseils, références et représentations	12
Demandes particulières	12
<i>Plan d'action 2005</i>	13
Thème 1 : La FLOH	13
Thème 2 : Membres et services	13
Thème 3 : Concertation et représentation	14
Thème 4 : Promotion du logement social et action politique	14

## **Définitions des concepts**

### **Logement social**

Le logement social désigne tout programme et projet d'habitation dont la propriété et la gestion sont réalisées par le secteur public et parapublic. Cette catégorie inclut les HLM et les programmes de supplément au loyer (PSL).<sup>1</sup>

### **Logement communautaire**

Le logement communautaire se distingue du logement social par l'implication de la communauté et des résidents dans la propriété et la gestion des immeubles. La gouvernance comprend le choix et la nature du projet, la sélection des occupants, la gestion quotidienne et à long terme. Cette catégorie regroupe les coopératives d'habitation ainsi que les organismes sans but lucratif d'habitation (OSBL-H).<sup>2</sup>

### **OSBL d'habitation**

Cette formule réfère à des lieux de résidence permanents, administrés par des organismes sans but lucratif. Les logements à coût abordable sont offerts à des individus ou des familles. Ces logements sont librement choisis (par opposition au placement) par les locataires et font l'objet d'un lien contractuel sous la forme d'un bail avec les administrateurs de l'OSBL-H. Ils peuvent être assortis de services ou non.<sup>3</sup>

### **OSBL d'hébergement**

Sont considérés comme « ressources d'hébergement », les OSBL offrant du logement non permanent. Un lien contractuel peut être établi entre la corporation et les bénéficiaires (ou locataires), mais il obéit à d'autres critères que celui du choix d'un lieu de résidence en échange du paiement d'un loyer. Cette catégorie regroupe généralement les refuges pour personnes itinérantes, les maisons de transition pour ex-détenus, les centres de traitement pour toxicomanes, les maisons d'hébergement pour femmes victimes de violence ou encore les ressources d'hébergement pour personnes ayant des problèmes de santé mentale ainsi que d'autres ressources intermédiaires issues des centres hospitaliers.<sup>4</sup>

---

<sup>1</sup> Hélène Dagenais (pour le CRD Laval), *Étude sur la situation du logement à Laval*, Laval, décembre 2002, p.55.

<sup>2</sup> *Ibidem*

<sup>3</sup> LAREPPS, *Portrait des organismes sans but lucratif d'habitation de l'Île de Montréal*, Montréal, avril 2002, p.7.

<sup>4</sup> *Ibidem*

## ***Données statistiques***

### **Modes de tenure du logement social et communautaire**

Le logement social et communautaire au Québec représente plus de 117 000 unités d'habitation. Le terme *unité* désigne sans distinction un appartement, un studio ou une chambre logeant un ménage, soit une famille, un couple ou bien souvent, une personne seule.

Depuis plus de deux décennies, une nouvelle tendance se développe dans le domaine de l'habitation sociale et communautaire : les OSBL d'habitation (OSBL-H). En 2005, ces entités légales représentent au-delà de 30 000 logements communautaires répartis parmi plus de 900 corporations.

À Laval seulement, la formule OSBL-H, c'est presque 2 000 unités et plus de 20 corporations distinctes.

	HLM	Coop d'habitation	<b>OSBL d'habitation</b>
<b>Laval</b>	<b>1 120 unités</b>	<b>633 unités</b>	<b>1 882 unités</b>
Province	65 000 unités	22 000 unités	<b>30 000 unités</b>

Force est de conclure que numériquement, les OSBL-H sont la 2e tenure en importance dans la province et qu'ils occupent la première position en nombre d'unités sur le territoire de Laval.

## ***Qui nous sommes***

### **Place et rôle de la fédération**

#### ***Parmi les OSBL***

Parmi plus de 50 000 organismes sans but lucratif (OSBL) présents partout au Québec, on remarque une tendance importante à la création de noyaux d'organismes communautaires soit par région ou par secteur d'activité.

Une fédération régionale d'OSBL d'habitation est au carrefour de ces deux réalités. Nous regroupons des organismes oeuvrant spécifiquement dans le domaine du logement communautaire, et ce, sur un principe territorial.

#### ***Dans le domaine de l'habitation***

De plus, une autre orientation considérable dans le milieu communautaire est celle des regroupements d'organismes à deux paliers, soit d'abord sur le plan régional et par la suite au niveau national.

Les OSBL d'habitation québécois sont desservis et regroupés par sept fédérations régionales, nous sommes l'une d'elles. Sur le plan provincial, les fédérations sont chapeautées et reconnues par le *Réseau québécois des OSBL d'habitation* (RQOH). Cette reconnaissance par le RQOH nous permet d'obtenir une accréditation auprès de la *Société d'habitation du Québec* (SHQ).

#### ***Au niveau local***

Dans le monde du logement communautaire, le modèle idéal s'articule via la présence et la collaboration de trois acteurs. D'abord, les « comités logements » offrent des services à la population mal logée et/ou n'ayant pas les moyens de se payer un logement au prix du marché. Généralement, ce sont ces organismes communautaires qui forment les groupes de requérantEs.

Ensuite, les « groupes de ressources techniques » (GRT) prennent en charge les groupes de requérantEs et réalisent un projet d'habitation conforme à leurs priorités. La moyenne provinciale est d'une attente de deux à trois années entre le début de la conception et la livraison de l'édifice. Ce qui est loin d'être le cas à Laval, où l'attente est beaucoup plus longue.

Finalement, les « fédérations régionales » offriront des services de soutien à différents niveaux (financier, immobilier, administratif, organisationnel et/ou associatif) aux corporations afin de faciliter les tâches relatives à l'administration de l'immeuble sous tous ses aspects.

## **Historique de la fédération**

Le modèle de fédération régionale d'OSBL d'habitation est une innovation du milieu communautaire apparue au Centre-ville de Montréal il y a 20 ans. En 2000, le Réseau québécois des OSBL d'habitation (RQOH) voyait le jour. C'est dans cette même mouvance que sept fédérations régionales d'OSBL-H ont vu le jour. Et, quant à la Fédération lavalloise des OSBL d'habitation (FLOH), elle est la 6<sup>e</sup> organisation du genre à démarrer au Québec.

La FLOH est née de l'initiative de groupes et d'individus qui oeuvrent dans le domaine du logement social et communautaire sur le territoire lavallois. Un soutien à la mise en place de projets d'OSBL d'habitation existait via le travail accompli par ces différents acteurs locaux. Néanmoins, ce soutien prenait généralement fin lors de la livraison du projet immobilier. C'est ce créneau spécifique de services de proximité et de soutien à la consolidation des OSBL-H que la FLOH se spécialise.

Nous avons obtenu nos lettres patentes en décembre 2003 et les activités de la corporation débutèrent en juin 2004, suite à l'embauche du premier coordonnateur.

En novembre 2004, la fédération embaucha son deuxième employé, un homme à tout faire dont le mandat est de répondre aux besoins des membres en terme de conciergerie, de maintenance et de travaux légers.

## **Mission et objectifs**

*La FLOH regroupe des organismes sans but lucratif d'habitation et d'hébergement du territoire de Laval. Elle fait la promotion de ce mode d'habitation, offre des services à ses membres et les représente auprès des différentes instances.*

Les objectifs de la corporation sont :

- Regrouper les OSBL poursuivant des fins reliées à l'offre de logements à loyer modique ou modéré ainsi que d'hébergement de citoyenNEs dans le besoin;
- Développer des services qui répondent aux divers besoins des membres;
- Favoriser le partage d'expertise et les pratiques d'entraide parmi les membres;
- Représenter les intérêts de ses membres;
- Favoriser la mise sur pied de nouveaux OSBL-H et promouvoir le développement du logement social et communautaire;

## **Territoire et clientèle desservis**

Nos services sont disponibles pour les OSBL d'habitation et d'hébergement situés sur le territoire de Laval.

## ***Vie associative***

### **Conseil d'administration**

Le Conseil d'administration de la fédération est composé de cinq membres, dont quatre représentants d'OSBL-H et d'un membre partenaire. Les mandats des administrateurs sont de deux ans et la moitié d'entre eux se renouvellent à chaque année.

### **Composition du conseil d'administration, cuvée 2004**

Denyse Larin	Présidente	Habitation populaire Laval-des-Rapides
Manon Bolduc	Vice-présidente	Habitations des Quatre vents
Jean-Pierre Fortin	Secrétaire-trésorier	Habitations Saint-Christophe
Normand Gauthier	Administrateur	Habitations du Rendez-Vous
Sonia Girard	Administratrice	CDC Laval (membre partenaire)

### **OSBL d'habitation et d'hébergement membres**

<b>Projets d'habitation (Nom de la corporation)</b>	<b>Quartier</b>
Habitations des Quatre vents	<i>(en élaboration)</i>
Habitations du Boisé (Société de logements populaires de Laval)	Duvernay
Habitations du Rendez-Vous	Chomedey
Habitations Marguerite d'Youville (Comité de promotion HLM à Sainte-Rose)	Sainte-Rose
Habitations populaires Laval-des-Rapides	Laval-des-Rapides
Habitations populaires Vincent-Massey	Chomedey
Habitations Saint-Christophe	<i>(en élaboration)</i>
Habitations Solidarité Laval	<i>(en élaboration)</i>
Immeubles Després et Forest	Chomedey
Maison du Marigot	Laval-des-Rapides
Relais familial d'Auteuil	Auteuil

### **Membre associé**

Corporation de développement communautaire de Laval (CDC – Laval)

## **Réalisations**

### **Démarrage de nos activités et des services aux membres**

#### ***Objectif général :***

Consolider la mise en place de la fédération en la dotant d'outils structurants qui faciliteront ultérieurement son développement.

#### ***Réalisations 2004 :***

- Embauche d'un coordonnateur
- Ouverture d'un bureau administratif
- Achat du matériel informatique et des fournitures nécessaires
- Développement d'outils de promotion et de diffusion
  - Logo
  - Site web
  - Document de présentation
- Promotion de la FLOH, de ses services, des ententes avec les fournisseurs, etc. auprès des membres et des OSBL-H non-membres
- Consolidation du membership (11 membres réguliers et 1 membre associé)

### **Recherche et analyse**

#### ***Objectif général :***

Outiller la Fédération par la production d'une évaluation des besoins lavallois en terme de logement social et communautaire.

#### ***Réalisation 2004 :***

- Prise de contact avec l'ensemble des membres
- Trois rencontres d'évaluation des besoins et de la réalité avec des groupes membres

## **Concertation et représentation**

### ***Objectif général :***

Faire reconnaître la fédération comme interlocuteur régional en matière de logement social et communautaire et favoriser la concertation entre les différents intervenants oeuvrant sur le territoire.

### ***Réalisations 2004 :***

- Prendre notre place comme interlocuteur régional en matière de logement social
  - Adhésion à la CDC-Laval, au FRAPRU et au RQOH
  - Envois massifs aux partenaires
  - Participation aux audiences de la CRÉ-Laval pour la régionalisation des programmes gouvernementaux
  - Mémoire déposé à la ville dans le cadre de la consultation pour l'élaboration de la politique familiale
  - Rédaction d'articles publiés par le *Bulletin du RQOH*
- Favoriser la concertation des différents intervenants oeuvrant sur le territoire
  - Réseautage avec un grand nombre d'organismes communautaires
  - Développement de partenariats avec l'*ACEF de l'Île-Jésus* (remplissant le rôle de comité logement à Laval) et le GRT local

## **Services aux membres**

### **Soutien aux conseils d'administration et à la vie interne**

#### ***Réalisations 2004 :***

- Promotion des services de la fédération et des ententes avec les fournisseurs
- Participation aux comités de loisirs
- Rédaction d'une demande de subvention pour l'embauche d'une personne ressource qui sera affectée au soutien des comités de loisirs

#### ***Services aussi disponibles :***

- Animation des conseils d'administration ou d'assemblée générale
- Rédaction des procès-verbaux
- Révision des politiques internes et règlements généraux
- Aide et soutien à la formation de comités
- Assistance à la préparation d'assemblée générale ou d'assemblée de locataires
- Soutien lors de la rédaction de demandes de subvention
- Service de médiation visant la résolution des conflits au plan administratif

### **Entretien, maintenance et gestion d'immeubles**

#### ***Réalisations 2004 :***

- Embauche d'un homme à tout faire capable d'exécuter différents travaux de maintenance ou de conciergerie
- Commandes et achats auprès des fournisseurs
- Recherche de « petits fournisseurs » occasionnels

#### ***Services aussi disponibles :***

- Obtention de présentoirs pour les circulaires
- Entretien préventif : conseils et suivis du calendrier des travaux
- Système de partage d'équipements et d'outils en développement
- Aide à réaliser les appels d'offres pour les travaux majeurs

## **Ententes de rabais auprès des fournisseurs**

Notez qu'un certain nombre d'ententes existent auprès de fournisseurs nationaux et que ces contrats furent négociés par le RQOH dans les semaines précédant l'ouverture de la FLOH. Les rabais sont accessibles à tous les OSBL-H membres d'une fédération régionale.

Pour sa part, la FLOH, bien qu'elle n'a pas négocié d'ententes, a tout de même fait la promotion de ces rabais auprès des membres par l'entremise d'un dépliant préparé par le RQOH.

### ***Réalisations 2004 :***

- Ouverture de comptes chez les fournisseurs
- Achats de petites commandes auprès des fournisseurs pour les membres

### ***Rabais disponibles pour :***

- Assurances (bâtiment et / ou locataires)
- Produits sanitaires
- Fournitures de bureau
- Peinture et accessoires
- Téléphonie cellulaire
- Électroménagers

## **Conseils, références et représentations**

### ***Réalisations 2004 :***

- Suivi du dossier de la réclamation intégrale de la TPS pour les organismes reconnus comme « municipalité »
- Transmission d'un modèle de règlements d'immeuble

## **Demandes particulières**

- Réalisation d'un plan d'évacuation d'immeuble
- Rédaction d'un contrat de conciergerie

## ***Plan d'action 2005***

### **Thème 1 : La FLOH**

#### ***Objectif général :***

Consolider la Fédération lavalloise des OSBL d'habitation

#### ***Objectifs spécifiques :***

- Développer des pratiques facilitant la gestion
- Accroître la visibilité de la fédération
- Améliorer les connaissances-terrain de la fédération
- Dresser le profil des OSBL-H et de leurs besoins
- Diversifier les sources de financement

### **Thème 2 : Membres et services**

#### ***Objectif général :***

Favoriser la consolidation, soutenir le bon fonctionnement et faciliter la gestion des OSBL-H membres

#### ***Objectifs spécifiques :***

- Développer et offrir des services de soutien administratif, organisationnel, immobilier, financier, etc.
- Former et informer les membres
- Promouvoir nos services
- Recruter de nouveaux membres

### **Thème 3 : Concertation et représentation**

#### ***Objectif général :***

Réseauter la fédération dans la région et sur le plan national

#### ***Objectifs spécifiques :***

- Développer une visibilité régionale
- Prendre notre place comme interlocuteur régional en matière de logement social et communautaire
- Clarifier et distinguer notre rôle

### **Thème 4 : Promotion du logement social et action politique**

#### ***Objectif général :***

Changer les conditions de développement et favoriser l'accroissement du parc de logements sociaux et communautaires

#### ***Objectifs spécifiques :***

- Clarifier notre rôle auprès des groupes promoteurs et des instances politiques
- Se faire connaître comme interlocuteur régional
- Sensibiliser les instances politiques à la nécessité du logement social et communautaire
- Accroître la visibilité de la fédération

## **Crédits**

### **Photo de la page couverture**

*La Maison du Marigot* en automne  
Olivier Loyer (2004)

### **Conception et mise en page du rapport d'activités**

Fédération lavalloise des OSBL d'habitation (FLOH)  
Mars 2005

## **Remerciements**

La *Fédération lavalloise des OSBL d'habitation* remercie chaleureusement la corporation et les résidantEs des *Habitations du Rendez-vous* pour l'hébergement de nos bureaux administratifs.

Une mention spéciale est décernée au *Réseau québécois des OSBL d'habitation* (RQOH) et autres fédérations régionales pour leur appui financier et logistique à la mise en place d'une nouvelle fédération.

Un merci particulier aux partenaires du milieu (principalement la CDC Laval, l'ACEF Île-Jésus-volet logement, l'OMH Laval), aux bailleurs de fonds;

Et surtout, aux OSBL d'habitation de Laval qui n'ont pas hésité à devenir membre au cours de notre première année d'existence.

## **Pour nous rejoindre**

925, avenue de Bois-de-Boulogne  
Suite 400  
Laval (QC) H7N 4G1

(450) 662-6950

[www.floh.qc.ca](http://www.floh.qc.ca)  
[info@floh.qc.ca](mailto:info@floh.qc.ca)



**Fédération lavalloise  
des OSBL d'habitation**