



Fédération lavalloise des OSBL d'habitation
925, avenue de Bois-de-Boulogne #400
Laval (QC) H7N 4G1
(450) 662-6950
floh@rqoh.com www.rqoh.com

Présentation de la *Fédération lavalloise des OSBL d'habitation (FLOH)* à la *Conférence régionale des élus de Laval (CRÉ)*

*Audiences sur l'adaptation des normes et programmes gouvernementaux
en fonction des particularités de la région*

Décembre 2004

Contexte* :

Dans le contexte où l'article 9 du protocole d'entente stipule que « *Les présidents des CRÉ indiqueront au gouvernement d'ici le 31 décembre 2004, les difficultés particulières rencontrées dans l'application des normes et des programmes gouvernementaux* », et compte tenu que l'article 12 de ce même protocole mentionne que « *Le gouvernement est disposé à convenir d'ici décembre 2004, d'un agenda de travail portant sur des initiatives de partenariat à déployer en 2005* », il devient nécessaire d'établir une démarche afin de disposer de l'information la plus pertinente, devant constituer le rapport de la CRÉ de LAVAL, en tenant compte des échéanciers et de l'expertise requise pour disposer d'une telle information.

Rappelons que l'article 10 du protocole d'entente stipule que « *Le gouvernement fera connaître aux présidents des CRÉ les suites qu'il entend donner au rapport prévu à l'article 9, et ce, dans un délai maximal de trois mois après le dépôt du rapport en question* » et que la « phase III » du projet gouvernemental, laquelle se veut évolutive, est prévue débiter au printemps 2005; phase qui consiste en « *la conclusion d'ententes gouvernementales avec les municipalités locales, les municipalités régionales de comté et les conférences régionales des élus* ».

* Extrait d'une lettre d'invitation de la CRÉ

Textes : Jean-Pierre Fortin
 Olivier Loyer

Mise en page : Olivier Loyer



Introduction

D'entrée de jeu, j'aimerais vous faire part que la FLOH est un OBNL en démarrage, dont les activités courantes sont assumées depuis moins de six mois. En ce sens, notre « culture et nos connaissances organisationnelles » sont en train d'être forgées, et ce notamment, via des événements comme celui-ci. C'est pourquoi nous trouvons important que notre corporation soit ici présente.

De plus, cette consultation est un moment privilégié pour établir mutuellement des liens qui serviront éventuellement.

Au cours de notre présentation, nous vous entretiendrons d'abord brièvement sur qui est la FLOH pour enchaîner par la suite avec les recommandations quant à la démarche de consultation. Vous trouverez l'information de notre 2^e partie sur la fiche synthèse.

Qui est la FLOH

Le modèle OSBL-H

- Logement social désigne tout programme et projet d'habitation dont la propriété et la gestion sont réalisées par le secteur public et parapublic (ex. les HLM)
- Le logement communautaire se distingue du logement social par l'implication de la communautés et des résidants 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 (ex. : COOP et OSBL-H)
- Logement social comprend 3 types de tenures au Québec (+/- 120 000 unités totales) :
 - HLM (Laval = 1 100 logements province = 65 000 unités)
 - Coop (Laval = 600 unités province = 22 000 unités)
 - OSBL-H (Laval = 1 800 logements province = 30 000 unités)Numériquement, les OSBL-H sont la 2^e tenure en importance dans la province
- 7 fédérations régionales (incluant Laval) → la + vieille (FOHM) célébrera ses 20 ans bientôt
- 1 regroupement national (fondé en 2000)



Mission et objectifs

La FLOH regroupe des organismes sans but lucratif d'habitation 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 notre corporation sont :

- Regrouper les OSBL poursuivant des fins reliées à l'offre de logements à loyer modique ou modéré ainsi que d'hébergement de citoyens 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;

Les membres et les services à leur portée

Après presque 6 mois d'opération, la FLOH compte :

- 6 corporations OSBL-H qui sont membres en règle
- 8 autres corporations ont signifié leur intérêt ou encore, dont le « chèque est dans malle! »
- 1 membre associé (CDC)

Pour un total de plus de 300 unités...

Nous offrons différents services à nos membres, tel que :

- Soutien, conseils et référence
- Participation et soutien technique du CA et des comités de locataires
- Embauche d'un « homme à tout-faire »
- Outil d'entretien préventif (à venir)
- Négociation de rabais / contrats collectifs auprès des fournisseurs
- Commandes et soumissions pour des besoins particuliers
- Formation
- Représentation et promotion des intérêts
- Etc.

Mandat de promotion du logement social et communautaire

C'est la raison de notre présence ici aujourd'hui...

Notre plan d'action actuel met l'emphase sur l'offre de services à nos membres et en 2^e lieu sur la promotion. Il faut bien démarrer quelque part ! Mais, dans quelques mois, il est probable que l'inverse soit vrai, et que prime la promotion, dans le but de favoriser la construction ...



En matière de normes dans le logement social, vous comprendrez que,

- notre spécificité actuelle (les services aux membres) fait des normes d'exploitation notre champ d'action
- Elles sont aussi l'affaire de d'autres acteurs, dont les promoteurs de projets d'habitation sociale, le GRT, le service d'urbanisme de la ville, etc.

Dans les mois à venir, la FLOH ne fera l'économie d'une réflexion sur sa place et le rôle qu'elle peut / devra jouer parmi les acteurs déjà en place.

Dans le cadre de notre contribution à cette consultation sur les normes et responsabilités à régionaliser, nous abordons les normes :

- de programmation
- de réalisation des projets
- de gestion des projets, et;
- de concertation

dans la fiche synthèse que nous déposons.

Nos recommandations

Il est essentiel de considérer avant toute chose que l'objectif des programmes de logements sociaux et/ou abordables est de procurer des logements de qualité à des coûts abordables à des ménages à revenu faible ou modeste, ou encore, à des clientèles en difficulté ayant des besoins particuliers

Ces programmes consistent à soutenir les organismes promoteurs (coopératives, d'habitation, offices d'habitation, organismes ou aux sociétés acheteuses à but non lucratif) dans la réalisation de projets d'habitation destinés à diverses clientèles défavorisées.

Voici en bref les caractéristiques essentielles des programmes :

- Le programme compte 3 volets :
 - Volet 1 : logements réguliers
 - Volet 2 : logements pour personnes âgées avec services
 - Volet 3 : logements transitoires pour clientèles particulières;
- La Société d'Habitation du Québec octroie annuellement un certain nombre d'unités de logement à chacune des régions (sauf pour le volet 3 dont la banque d'unités est gérée provincialement);
- Pour être admissible, un projet doit bénéficier d'une aide financière provenant du milieu. Cette dernière peut provenir de la municipalité, d'un organisme de charité, d'une entreprise privée, d'une collecte de fonds organisée auprès des citoyens, etc. Elle peut

aussi prendre la forme d'un don d'un terrain ou d'un immeuble, l'octroi d'un crédit de taxes, etc. Cette contribution doit équivaloir à 15% des coûts de réalisation;

- La Société d'Habitation du Québec soutient les projets socialement pertinents, techniquement conformes et financièrement viables en subventionnant une partie des coûts de réalisation et en garantissant un prêt hypothécaire de premier rang. La subvention à la réalisation varie de 50% à 60% des coûts de réalisation.
- L'évaluation de l'admissibilité et de la viabilité des projets est fondé sur plusieurs critères : coûts maximaux de réalisation, niveau de loyer minimum et maximum, coûts-types d'exploitation, etc.

Depuis leur mise en place, et à défaut d'une actualisation, les programmes permettent de moins en moins de réaliser des projets à moins que les promoteurs obtiennent des contributions du milieu de toutes formes atteignant plus de 20% ou même 25%. Les coûts de construction ont explosé à travers la province. Lorsqu'un projet parvient à se conformer aux normes, il arrive souvent que ce soit au détriment du prix des loyers pouvant difficilement être qualifiés d'abordables.

On doit donc conclure que si les normes générales en vigueur doivent être bonifiées pour fonctionner et qu'elles ne permettent pas d'atteindre les objectifs de loyers abordables pour lesquels les programmes existent, c'est que ces normes générales sont désuètes.

De plus, certaines caractéristiques régionales peuvent accentuer l'inadéquation des programmes, comme nous le constaterons.

Nous vous présentons maintenant les observations et recommandations que nous inspirent l'analyse des programmes Accès-Logis et Logement abordable (volet social)

Thème 1 : Programmation

Considérant la nécessité de doter Laval d'une stratégie de développement du logement social cohérente, ne reposant pas sur des contingences telles que la disponibilité ponctuelle de terrains, les coûts immédiats de construction, la volonté ou la capacité ponctuelles d'éventuels promoteurs, etc. ;

Recommandation 1

Les unités de logement accordées à Laval lors des diverses programmations doivent demeurer à Laval sans égard au rythme de développement pour une période minimale de 5 ans.

Considérant qu'une priorisation régionale des interventions à caractère social envers des clientèles particulières doit prévaloir ;

Étant donnée la nécessité de connaître les possibilités globales réelles de réalisation de projets de ce type pour mobiliser les professionnels ainsi que les promoteurs ;

Recommandation 2

Les unités du volet 3 doivent être allouées régionalement.

Thème 2 : Réalisation des projets

Considérant les caractéristiques spécifiques de Laval (faible disponibilité de terrains ou d'immeubles adéquat abordables dans les quartiers prioritaires, normes de construction à certains égards plus contraignantes, niveau élevée de la demande pour certains terrains, etc.) ;

Considérant les besoins spécifiques de la population lavalloise (personnes âgées, personnes seules, etc.) et l'inadéquation des normes à ces besoins (studios, petits 1 c.c.) ;

Considérant la connaissance des besoins des clientèles par les intervenants impliqués dans les projets ;

Considérant les coûts élevés de réalisation et le retard dans l'actualisation des normes provinciales ;

Considérant l'importance d'une stratégie régionale de développement du logement social et donc d'une priorisation régionale ;

Recommandation 3

Le nombre d'unités octroyées par région devrait être transformé en masse monétaire régionale gérée et normée régionalement de telle sorte que des projets jugés prioritaires (ex : studios pour personnes seules, Habitations St-Christophe) puissent bénéficier d'une aide plus importante.

Recommandation 4

La contribution du milieu devrait pouvoir être modulée au besoin dans le cadre d'un remboursement global de 15% (ainsi un projet pourrait générer un remboursement supérieur si la moyenne des projets est conforme à la norme de 15%)

Recommandation 5

Un comité conjoint d'évaluation des besoins et des projets doit être formé régionalement (besoin, pertinence du concept, qualité du projet et capacités des promoteurs, acceptabilité des coûts, conditions de réussite, etc.)

Recommandation 6

Certaines normes de construction devraient pouvoir être modifiées (application du code du bâtiment) en fonction des besoins réels et ce, tout en préservant la qualité de la construction.

Thème 3 : Gestion des projets

Considérant les caractéristiques spécifiques de certains promoteurs (implication bénévole, assignation par des employeurs, etc.) et l'émergence de pratiques collectives et de partage de ressources (ex : partage de ressources en conciergerie, maintenance, gestion....) ;

Considérant l'implication fréquente de partenaires dans la gestion de certains projets (ex : Agence SSS) ;

Recommandation 7

Certaines normes relatives à l'exploitation devraient pouvoir être adaptées (ex : évaluation des coûts de gestion et de conciergerie)

Thème 4 : Concertation

Considérant la pertinence et l'augmentation des partenariats dans la réalisation de projets (ex : *Habitations des Quatres vents* en santé mentale; *Habitations Saint-Christophe* et *Maison du Marigot* en soutien à domicile) ;

Recommandation 8

Une structure interministérielle régionale devrait être mise en place pour assurer une meilleure collaboration des partenaires.

Conclusion

La nécessité d'une intervention pour le logement social et communautaire à Laval

Le CRD, avant de devenir la CRÉ, a publié en décembre 2002, l'*Étude sur la situation du logement à Laval*. Nous aimerions faire ressortir 3 statistiques qui s'y trouvent.

- 1/3 des ménages* de Laval a un revenu annuel de moins de 30 000\$¹
- 34 105 ménages* de Laval doivent déboursier 30% ou plus de leurs revenus pour se loger...²
- 18 950 ménages sont en besoin impérieux et devraient avoir accès à un logement social ou communautaire.³

Être loger, un besoin primaire qui entraîne inévitablement des coûts pour les familles. Une fois ce besoin comblé, c'est l'occasion pour les familles de s'investir dans d'autres sphères de leur vie.

* le concept de ménage inclus autant les familles propriétaires et que locataires.

¹ Statistique Canada, recensement de 1996.

² Conseil régional de développement de Laval, *Étude sur la situation du logement à Laval*, décembre 2002, p. XV.

³ Conseil régional de développement de Laval, *Étude sur la situation du logement à Laval*, décembre 2002, p.36.



Pour les familles moins bien nanties, lorsque logement est synonyme de frais élevés, elles doivent conséquemment couper ailleurs dans leur budget. L'offre de logements sociaux et communautaires permet à des individus et des familles d'accéder à un logement décent, besoin auquel le secteur privé répond peu ou pas du tout.

De plus, à l'ère du bien commun, le logement social et communautaire, c'est aussi une manière de lutter pour la dignité et contre l'exclusion des familles.

Projets de partenariats

Dans son document sur le *Processus de consultation* qu'elle a préparé, la CRÉ aborde la régionalisation des normes et l'identification de projets potentiels de partenariats. Ce dernier aspect n'était pas à l'ordre du jour de votre consultation, mais nous aimerions vous l'aborder brièvement en guise de conclusion.

Une « **table logement** » existe depuis plusieurs années au sein de votre corporation. Celle-ci n'est-elle pas une **opportunité intéressante pour regrouper tous les acteurs du logement social et communautaire lavallois**, y compris la FLOH, et pour discuter, éventuellement et de manière plus approfondie, de l'approche évolutive des ententes futures entre la CRÉ et le gouvernement du Québec concernant la « responsabilité logement » ???