

### Dans ce numéro :

La Une du Réseau.....	1
Les Gens du Réseau.....	2
Ø FOHRJS.....	2
Ø FROH.....	3
Ø ROHSCO.....	4
Ø FOHM.....	6
Les Mots du Réseau.....	8
DOSSIER SPÉCIAL.....	11
Le Calendrier du Réseau.....	13
Les Coordonnées du Réseau.....	14

Le Réseau est une publication de la coordination du Réseau québécois des OSBL d'habitation.

Il est publié quatre fois par année et est diffusé par courrier électronique ainsi que sur le site Internet du Réseau ([www.rqoh.com](http://www.rqoh.com)) pour le bénéfice des OSBL membres par le biais de leur fédération régionale.



## À la demande générale...!

**D**epuis le premier avril dernier, les OSBL d'habitation qui sont membres d'une fédération régionale affiliée au Réseau québécois des OSBL d'habitation ainsi que les OSBL membres des régions non fédérées qui sont membres du RQOH, ont accès à un tout nouveau programme d'assurance conçu spécifiquement pour les OSBL d'habitation.

Au cours des dernières années, plusieurs OSBL d'habitation ont éprouvé des difficultés à trouver des assureurs à des prix raisonnables ou simplement, un assureur! Par le passé, de nombreux OSBL d'habitation sont devenus membres associés dans une fédération de coopératives d'habitation dans le seul but d'avoir accès au programme d'assurance qu'elle offre.

Alors qu'il n'existait pas de fédération d'OSBL d'habitation, cette possibilité était la bienvenue. À Montréal, la FOHM (note 1) a réussi à faire une entente avec le mouvement coopératif, mais ce type d'entente s'est avéré impossible à reproduire ailleurs au Québec. Depuis la création de fédérations régionales puis du Réseau québécois à partir de la fin des années 90, les assurances étaient devenues un frein au développement du mouvement OSBL d'habitation.

Ce nouveau programme, Assurances Sékoia, se veut plus que de la simple assurance. C'est un programme évolutif contrôlé par le mouvement OSBL d'habitation qui vise à contrôler nos coûts d'assurance. Vous pouvez consulter notre site Internet au [www.rqoh.com](http://www.rqoh.com) dans la rubrique « assurances » pour plus de détails.

**François Vermette**  
Directeur général



*Note 1 : En raison de cette entente entre la FOHM et le mouvement coopératif - qui permet à la FOHM d'offrir le programme d'assurance des coopératives à ses membres - Assurances Sékoia ne sera pas offert à Montréal pour le moment.*



## Un colloque qui invite à l'action !

C'est suite à l'invitation du Comité de logement social de Châteauguay que 200 personnes se sont réunies en colloque, le 12 février dernier, pour dresser un portrait de la situation des locataires de la Montérégie et pour approfondir les connaissances en ce qui a trait au développement du logement social. Issues des différents milieux municipaux, communautaires, socio-sanitaires et des réseaux du logement social, ces personnes préoccupées par la situation dramatique des locataires montréalais ont été alléchées par les possibilités actuelles du développement de logements sociaux.

Suite à l'ouverture du colloque par Louise Gagnon-Lessard - présidente de la Commission de développement social du Conseil régional de développement de la Montérégie - et par Pierre Cliche - président directeur général de la Société d'habitation du Québec -, un portrait étoffé de la situation de l'habitation, du logement social et de la démographie de la Montérégie a été présenté. Ce portrait est d'ailleurs disponible sur le site Internet du RQOH (section FOHRJS - rubrique Communication). Organisé en sections régionales, sous-régionales et locales, ce volumineux document devrait être utilisé par les promoteurs de projets de loge-

ments sociaux pour démontrer les besoins dans chacune des localités montréalaises où des projets émergeront.

Six ateliers animés par trois personnes issues de municipalités, un organisateur communautaire de CLSC et trois personnes d'organismes nationaux (AGRTQ et FRAPRU) ont permis aux participants les moins expérimentés de mieux connaître le domaine et, pour les plus érudits, d'augmenter leur capacité à développer des projets de logements sociaux dans leur communauté. Les relations avec les municipalités, les différents obstacles à la réalisation de logements sociaux, la place des locataires dans l'élaboration et l'opérationnalisation des ensembles de logements ont fait parti des sujets abordés. En lien avec ces thèmes, un guide pour le développement de logements sociaux qui présente aussi la fonction des différents acteurs a été publié par la même occasion.

Ce colloque a été l'occasion de dévoiler une vidéo portant sur la vision qu'ont les requérants de logements sociaux et les locataires de ces logements. Les coopératives, organismes à buts non lucratifs et habitations à loyer modique ne méritent que des éloges auprès d'eux. Le point de

vue de ces locataires et requérants est à la fois lucide et émouvant. Ce vidéo est disponible sans frais auprès du Comité de logement social de Châteauguay (francois.giguere@qc.aira.com).

Les responsables de l'organisme qui préparaient cet événement, le Comité de logement social de Châteauguay, étaient heureux du succès de leur événement. Déjà, des demandes de collaboration, de matériel additionnel et de compléments de formation ont été acheminées auprès du promoteur du projet. De plus, la FOHRJS, qui était présente au colloque, a reçu, elle aussi, des appels pour des demandes d'information et de collaboration de la part d'OSBL d'habitation de la Montérégie. Espérons que ce sera l'occasion pour faire progresser le développement de logements sociaux dans une des régions qui en manque le plus cruellement au Québec.



François Giguère  
Secrétaire-trésorier du conseil  
d'administration de la FOHRJS

## Le support communautaire : Essentiel pour la qualité de vie des personnes âgées

« Bonjour, je me nomme Gérard, je suis une personne âgée de 67 ans, je vis dans une résidence de personnes retraitées depuis 4 ans déjà. Ici, tous les murs sont peints en bleu, les tables et les chaises sont en bonne condition, le plancher est ciré comme un miroir, les repas sont comme à l'hôpital, la télé est ennuyante à tous les postes, la dame des services est dans le jus avec un sourire fatigué, etc.

Il serait tellement agréable d'avoir des sorties, des activités diverses, quelques dames des services plus disponibles et plus en forme, de pouvoir prendre un bon bain plus d'une fois par semaine, d'avoir un menu plus varié et plus coloré, de pouvoir parler et raconter nos pensées intérieures, mais... il y a un MAIS.

Il nous disent - les dirigeants de la maison - qu'il n'y a pas d'argent pour nous offrir un peu de tout cela. C'est révoltant de voir tous nos millions mal dépensés par nos gouvernements. Empressez-vous de leur crier de vous en donner !!! ».

**A**nalysons les propos de Gérard et comprenons l'importance du support communautaire pour nos OSBL d'habitation. Il est essentiel, vital et urgent d'interpeller nos paliers gouvernementaux. Ce financement apporterait pour nos organismes et leurs résidents un intérieur mieux structuré, mieux planifié, plus complet et plus diversifié.

Travaillons ensemble pour mieux définir ce qu'est le support communautaire, le faire reconnaître par les gouvernements et ainsi, faire en sorte que les différents ministères concernés le supportent financièrement.

**D**ans un deuxième temps, il me fait plaisir de vous présenter le portrait de l'un de nos membres, soit La Résidence de Labrecque. Cette dernière est une résidence pour personnes âgées autonomes et/ou en perte d'autono-

mie. Elle a été construite en 1994 et est située en plein cœur du village avec une vue magnifique sur le lac qui fait d'elle un havre paisible et de toute beauté.

La Résidence a pour mission de garder ses occupants le plus longtemps possible et ce, dans un milieu sain. Elle se veut le prolongement d'une maison, la porte de sortie de l'isolement. Elle a également pour mission de développer des ressources intermédiaires afin d'améliorer la condition physique et la santé mentale de ses résidents. Finalement, les responsables de la résidence, en collaboration avec des bénévoles, travaillent d'arrache-pied afin d'offrir un grand nombre de divertissements et de services à leurs résidents tout en respectant les besoins de chacun (aide téléphonique, accompagnement lors de sorties, aide au bain, etc.).

Un 2e volet - Le répit dépannage  
Il consiste à offrir aux aidants naturels la possibilité de reprendre leur

souffle en nous confiant leurs parents, soit pour une journée ou pour une semaine. Et depuis peu, la Résidence offre aux personnes âgées la possibilité de venir prendre des repas à la Résidence de sorte à ce qu'ils puissent apprivoiser à leur rythme la vie en résidence.

Mais avant tout, la Résidence de Labrecque a une règle d'or qui est de permettre à ses résidents de vieillir dans la dignité et le respect. Ceci en fait un endroit de prédilection où les aînés sont heureux de vivre et se sentent chez eux.

Au plaisir de vous lire moi aussi et d'ici la prochaine édition, je vous transmets mes salutations les plus cordiales.

Luc Blackburn  
Coordonnateur  
FROH



# Les gens de l'Outaouais

Les Gens du Réseau

Regroupement des OSBL d'habitation avec support communautaire de l'Outaouais

## ROHSCO présente un de ses membres : Logement Intégré de Hull Inc.

Logement Intégré de Hull Inc. est né en 1987. L'établissement de ce programme a permis à des personnes vivant avec un handicap physique d'avoir accès à un domicile. Hospitalisées pour la majorité d'entre elles dans un centre de soins de longue durée pour personnes âgées, ces personnes furent vite gagnées par l'idée de pouvoir retourner vivre dans un milieu résidentiel tout en bénéficiant des soins physiques appropriés. Dans un premier temps, des démarches furent prises auprès de la SCHL dans le but de construire une coopérative de 24 ou 48 unités dont la moitié serait adaptée pour des personnes avec mobilité réduite. Après plusieurs essais infructueux, l'association s'orientait vers l'industrie privée pour réaliser les premiers jalons de ce qui allait devenir *Logement Intégré de Hull Inc.* Dans cette démarche, le projet retenu favorisait le maintien dans un milieu naturel, évitant ainsi l'effet de ghetto.

Depuis, Logement Intégré de Hull Inc. compte 13 membres recevant des services de maintien à domicile privés et adaptés à leurs besoins. Ils vivent dans des appartements privés, répartis dans deux immeubles (dix personnes à Phase I et trois à Phase II). L'organisme reçoit près de 622 000\$ de l'enveloppe régionale du Programme de soutien aux organismes communautaires du Ministère de la Santé et des Services sociaux. Ce montant permet à l'organisme d'acheter d'une entreprise privée les services de soins répondant aux besoins des résidents.

Dans le but d'assurer sa gestion, cet organisme est géré par un conseil d'administration composé majoritairement de personnes vivant avec un handicap physique. Il ne compte aucun employé rémunéré. Le président - M. Jacques Cousineau - et les membres du conseil d'administration assurent les aspects organisationnels et achètent au ROHSCO les services dont ils ont besoin.

Dans le contexte du virage ambulatoire, ce concept devient un modèle incontournable.

Organisme novateur, Logement Intégré fera possiblement l'objet d'une recherche universitaire au cours des prochains mois. Il serait souhaitable que les avantages de cette formule de logements soient mieux documentés afin de promouvoir son application dans d'autres milieux, dans d'autres régions. Logement Intégré est une ressource importante qui répond aux besoins de personnes vivant avec une déficience physique, lesquelles, autrement, se retrouveraient en CHSLD. Ce programme leur permet de vivre en société, d'habiter un logement dans un immeuble privé et d'avoir accès à des services communs.

ROHSCO



## À PROPOS...

	Taux de pénétration 2004	2004	%	2003	%	2002	Taux (%) de croissance - (moyenne)
FLOH (Laval)	17,7%	239	Fédération non existante				
FOHM (Montréal)	24,3%	2916	1,6	2870	15,08	2494	8,34%
FOHRJS (Montréal)	42,3%	335	7,03	313	144,5	128	75,78%
FROH (Saguenay)	72,9%	802	248,7	230	130	100	189,35%
FROHQC (Québec)	71,3%	3853	91,7	2010	34	1500	62,85%
ROHSCO (Outaouais)	6%	89	15,58	77	175	28	95,29%
Régions non-fédérées	10%	1449					
	TOTAL	9683					

Ce tableau trace un portrait général des efforts faits par chacune des fédérations du Réseau.

Les derniers mois ont été particulièrement actifs pour le recrutement. L'arrivée d'une nouvelle fédération à Laval et une croissance importante au Saguenay-Lac-St-Jean nous ont permis d'approcher les 10 000 unités membres.

Regroupement des OSBL d'habitation avec support communautaire de l'Outaouais

## A voir un toit au Québec et en Outaouais ! Colloque sur logement

**L**e 5 mars dernier, pour la première fois en Outaouais, différents acteurs oeuvrant dans le domaine du logement se sont rassemblés le temps d'un colloque pour partager différentes perspectives touchant la question du logement.

Près de 80 personnes ont pu ainsi entendre différents points de vue tant de la part de chercheurs que de celle d'intervenants sur le terrain. Axés sur 5 principaux thèmes, les ateliers ont permis aux personnes participantes de faire un tour d'horizon sur l'ensemble de la question : l'habitation comme nouvelle question sociale, le logement social public, le logement coopératif, le logement communautaire et l'évolution des politiques publiques sur le logement.

Personnellement, ce colloque m'a permis, entre autre, de mettre en lumière l'importance de ne pas fragmenter la question du logement social en trois groupes (public, coo-

pératif et communautaire),, mais d'en faire un tout afin d'éviter que l'État utilise cette fragmentation contre nous lors de revendications pour l'augmentation d'unités de logements sociaux.

Une autre question qui a été soulevée m'est apparue fort pertinente et m'a amené à me questionner sur l'évolution des pratiques en matière de logement social. Si, historiquement, le mouvement coopératif collectivisait les avoirs individuels, aujourd'hui, il semble qu'il souhaite utiliser les avoirs collectifs pour favoriser la propriété individuelle. Nous sommes loin socialement des principes de base du système coopératif!

Enfin, le support communautaire, tout en étant reconnu dans ses finalités, demeure le parent pauvre du logement. Il s'avère urgent d'influencer nos gouvernements dans la mise en place d'une politique sur le logement qui inclurait le support communautaire.

Le ROHSCO et l'Université de Québec en Outaouais prévoient s'associer à d'autres partenaires pour mettre sur pied deux autres colloques. Le prochain aurait lieu à l'hiver 2005 et porterait sur l'ensemble des questions se rapportant au logement comme droit fondamental. Le deuxième, d'envergure internationale, se tiendrait au printemps 2006. Nous vous tiendrons au courant des développements de ces deux projets.

A court terme, le colloque du 5 mars dernier aura permis au ROHSCO d'afficher ses couleurs et au logement, de prendre toute sa place comme question sociale au coeur des préoccupations régionales.

Joscelyne Lévesque  
Directrice Générale  
ROHSCO



### Colloque régional - ACHRU 2004

Santé et logement en milieu urbain : l'arrimage est-il vraiment possible?

Le vendredi 23 avril 2004 - Holiday Inn Select Montréal Centre-Ville

Pour de plus amples informations, nous vous invitons à aller sur le site Internet du RQOH au [www.rqoh.com](http://www.rqoh.com) ou encore à communiquer par téléphone au (514) 878-9888.

### ***Un an plus tard...***

***Un an c'est vite passé, mais dans un climat d'incertitude, ça peut aussi être perçu comme une éternité***

Les uns après les autres, les groupes communautaires ont fait connaître leur mécontentement quant à la façon de faire du nouveau gouvernement. Petit à petit, celui-ci a distribué les «peut-être» et a laissé planer le doute jusqu'à ce que, enfin, l'annonce du budget soit faite. À partir de là, nous avons eu droit à un portrait un peu plus juste des intentions de nos leaders. D'emblée, on rassure les acteurs de l'habitation et du logement social et communautaire en promettant que l'un des objectifs poursuivis sera d'«assurer un toit à tous les québécois touchés par la pénurie de logement». Sérieuse affirmation! On en sait cependant bien peu sur comment ils entendent parvenir à ces fins.

Seize milles unités de logement ont été annoncées pour l'ensemble du Québec. De ces 16 000, ce sont en réalité 3 000 unités supplémentaires que l'on nous promet et à propos desquelles on peut se réjouir si on les ajoute aux 13 000 unités qui avaient déjà fait l'objet d'une annonce à l'occasion du budget de 2001. Toutefois, on doit apporter la nuance suivante :

25% de ces 3000 nouvelles unités seront construites grâce au volet privé du Programme de logement abordable. Elles commanderont donc des loyers de près de 800.00\$ par mois.

Une aide additionnelle pour des suppléments au loyer à 5276 ménages à faibles revenus touchés par la pénurie de logement a également été consentie. On remarque donc une augmentation sensible du nombre de ménages soutenus par ce programme qui rappelons-le, ne représente nullement une solution permanente et constitue plutôt une alternative coûteuse au développement de nouvelles unités de logement social et communautaire..

Enfin, bien que le gouvernement Libéral ait identifié clairement le secteur de la santé comme étant LE secteur d'intervention prioritaire, on a dû attendre la parution du *Plan d'action gouvernemental en matière de lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale* pour entendre parler de support communautaire.

Il s'agit d'une mesure qui s'ajoute à toutes celles citées précédemment et qui consiste à «Adopter un cadre de

gestion intégré pour offrir des services de soutien communautaire en logement social». Ce que l'on en sait, c'est que cette mesure vise à supporter le comité conjoint mis en place par la Société d'habitation du Québec (SHQ) et le ministère de la Santé et des Services sociaux afin de mieux encadrer le développement de projets de logement social et communautaire destinés à des personnes en perte d'autonomie ou nécessitant un soutien. Le mandat du comité vise également à assurer la viabilité des logements sociaux existants, et ce par la fourniture de services qui seront jugés appropriés. Les partenaires identifiés pour mettre en branle un tel cadre de gestion intégré sont les agences de développement de réseaux locaux de services de santé et de services sociaux (les anciennes régies régionales) ainsi que les CLSC.

On ose évidemment croire que les organismes communautaires voués au logement social seront partie prenante de tout ce processus même s'ils ne sont pas nommés comme tel. Il ne faudrait surtout pas passer outre une évidence : ce sont ces organismes qui

dispensent, de façon efficace et dans le plus grand respect des individus, les services de support communautaire. Ils les intègrent quotidiennement à leurs activités depuis des années, bien avant que le terme ne soit devenu « à la mode ».

En plus de mentionner le support communautaire dans ce plan d'action, d'autres mesures sont aussi nommées en ce qui concerne le logement. Entre autres : favoriser le développement d'initiatives communautaires en matière d'habitation, améliorer l'offre de services destinés aux personnes sans-abri ou qui risquent de le devenir et, enfin, miser sur la contribution des organismes communautaires. L'avenir nous dira comment se traduiront ces intentions. La Fédération des OSBL d'habitation

de Montréal (FOHM), accompagnée de ses partenaires du Réseau d'aide aux personnes seules et itinérantes de Montréal (RAPSIM), a entrepris dernièrement une tournée des députés de l'île de Montréal. Celle-ci nous a permis de sensibiliser nos élus à la problématique du support communautaire, et ce non seulement pour les clientèles itinérantes, mais aussi pour tous les locataires qui en ont besoin.

Nous avons été bien accueillis dans les bureaux de comtés et avons même été invités à nous rendre à Québec pour rencontrer les membres du caucus Libéral de l'île de Montréal. Cette rencontre, qui avait lieu le 8 avril, a fait en sorte d'approfondir cette sensibilisation et nous avons pu mesurer un peu mieux le

niveau de compréhension et de sensibilité de nos élus. En fait, ils ont fort bien reçu le message mais demeurent encore trop discrets sur les mesures concrètes et surtout financières qu'ils comptent mettre en place pour établir un véritable programme de support communautaire.

Pour sa part, le caucus péquiste de l'île de Montréal nous a fait part de son intention de nous recevoir sous peu.

Il n'en tient maintenant qu'à nous de multiplier les contacts et les représentations, et surtout, à garder l'œil ouvert!

**Nathalie Mercier**  
Agent de liaison et  
de communications  
FOHM



## — POSTE : COORDONNATEUR FLOH —

La « Fédération lavalloise des OSBL d'habitation » (FLOH) recherche une personne dynamique pour combler le poste de COORDONNATEUR.

### Poste : coordonnateur

Pour cette nouvelle Fédération qui vient de voir le jour, la personne recherchée devra s'occuper avant tout de la mise sur pied de l'entreprise. Le-la titulaire sera responsable de la planification, de l'organisation et de la coordination de l'ensemble des activités de l'entreprise. Le-la titulaire aura aussi à effectuer la gestion de divers travaux comptables (tenue de livres, conciliations bancaires, préparation de documents comptables) Finalement, le-la titulaire aura aussi à être responsable du volet communication et relations publiques avec les différents partenaires régionaux et provinciaux.

### Compétences requises

- Expérience dans un poste de gestion;
- Expérience en comptabilité;
- Habilité en gestion participative et en gestion des ressources humaines;
- Souci du bien-être d'une population fragilisée;
- Connaissance des enjeux relatifs au logement social avec support communautaire;
- Autonomie et responsabilité

*(Toute combinaison d'expériences et/ou de scolarité jugée équivalente sera considérée)*

### Conditions de travail

La rémunération est de 31 000\$. Si ce poste vous intéresse, vous êtes priés de faire parvenir votre curriculum vitae au plus tard vendredi le 21 mai 2004, par télécopieur au (450) 972-6820 ou par courriel à l'adresse suivante: jfortin\_marigot@ssss.gouv.qc.ca. Vous pouvez aussi envoyer votre curriculum vitae à l'adresse suivante :

Maison du Marigot  
Att.: M. Jean-Pierre Fortin,  
250 Cartier Ouest,  
Laval (Québec), H7N 5S5

### Y a-t-il un pilote dans l'avion?

**D**epuis quelques mois, le lien entre le logement et la santé - et plus particulièrement entre le mouvement du logement communautaire et social et le réseau de la santé - semble préoccuper tout le monde.

Outre le comité interministériel « ministère de la Santé et Société d'habitation du Québec », le colloque sur le logement tenu à Gatineau le 5 mars dernier a abondamment abordé le sujet. La relation entre la santé et le logement sera aussi le thème principal d'un colloque organisé par l'ACHRU le 23 avril prochain à Montréal. Sous le thème « Santé et logement, l'arrimage est-il vraiment possible? », les organisateurs de ce colloque souhaitent que les acteurs du logement et du monde de la santé puissent échanger sur leur vision respective. Ce thème sera aussi au centre d'un autre colloque en préparation par l'association canadienne de santé mentale qui doit se tenir à l'automne prochain.

Pourtant, le gouvernement semble en-

core se demander de quoi nous parlons. Lors de notre présentation devant le ministre Séguin aux consultations pré-budgétaires, nous avons reçu un accueil poli. Le ministre nous a affirmé qu'il en avait parlé avec son collègue de la santé, M. Philippe Couillard ; hélas, rien ne transpire de ces discussions. Même chose du côté du ministre responsable de l'habitation, M. Jean-Marc Fournier ; on nous dit que tout va bien, que le dossier progresse. Mais encore.

Depuis l'automne, le comité intersectoriel « Société d'habitation du Québec et ministère de la Santé » s'est rencontré deux fois. Lors de la première rencontre, les fonctionnaires nous faisaient part de l'urgence de trouver une solution et que les deux ministres, santé et habitation, voulaient que le comité arrive avec des résultats concrets rapidement, soit avant le budget (30 mars). Depuis, trois rencontres sur cinq ont été annulées et le comité n'a pas accouché avant le budget. Au bureau de M. Fournier, on nous

laisse même entendre que rien de concret ne sortirait avant le dépôt d'une politique sur l'habitation. Ce n'est rien d'encourageant pour nous.

En effet, le projet de politique d'habitation en est un autre qui ne semble pas capable de voir la lumière. On nous promettait un document de consultation avant la fin de 2003, des consultations au printemps et une politique en septembre 2004. Nous n'avons toujours pas de document, pas d'échéancier, pas de nouvelle.

La première année du gouvernement Charest nous laisse perplexe. Malgré des annonces encourageantes sur le programme AccèsLogis, nous ne savons toujours pas où le gouvernement s'en va en habitation et encore moins dans le dossier du support communautaire. Y a-t-il un pilote dans l'avion?

François Vermette

### Représenter la diversité : Défi? ou Mission? impossible

*Serge Bergeron  
Président RQOH*

#### **Les OSBL-H : une grande variété de profils et d'orientations**

La mission que nous nous sommes donnés, comme fédérations et comme réseau national, est de représenter et de défendre les OSBL d'habitation.

Ce n'est pas une mince tâche. Il y a plus de 30 000 logements dans plus de 900 corporations sans but lucratif dis-

tingentes au Québec. Après les HLM, avec 65 000 logements, c'est la tenure qui compte le plus grand nombre d'unités!

Alors que les autres tenures - HLM et coopératives - ont un profil assez uniforme, les OSBL-H représentent une diversité extrême de projets :

- Par la taille : de projets de quelques unités à complexes ou regroupements de projets totalisant des milliers d'unités
- Par la clientèle : familles, fem-

mes, jeunes, personnes âgées, personnes seules, ex-itinérants ou même, projets sans clientèle particulière ou alors dédiés à des communautés ethniques ou culturelles

- Par la formule : avec ou sans service, avec ou sans support communautaire, avec des formules variables de participation des locataires
- Par le profil des promoteurs : certains projets ont pris naissance à partir de groupes et d'in-

dividus d'un milieu ou d'un quartier donné, certains à partir de promoteurs orientés sur le logement en général, certains à partir de groupes concernés par la situation de certaines clientèles, certains à partir d'organismes dont la mission est reliée à la santé ou aux services sociaux, etc. ; en fait, des promoteurs avec des missions, des visions et des cultures très diverses.

Les OSBL-H, contrairement aux HLM et aux coopératives, représentent une diversité extrême de projets.

Une telle diversité, si elle recèle une richesse d'expérience inestimable, constitue également un défi de regroupement et de représentation.

Ajoutons à cela que, bien que les OSBL-H existent depuis fort longtemps au Québec - les premiers ont été inaugurés il y a plus de 30 ans - leur regroupement en fédérations, chapeautées par un réseau national, est relativement récent.

Il n'est donc pas surprenant que, globalement, notre réseau de fédérations ne regroupe actuellement qu'à peine 25% des unités OSBL-H de l'ensemble du territoire québécois, ce qui somme toute n'est pas mal du tout pour un mouvement de regroupement aussi récent que le nôtre.

Par ailleurs, certains facteurs hors de notre contrôle nuisent également à notre développement en tant que mouvement.

### **Les obstacles au développement du mouvement OSBL-H**

Tout d'abord, plusieurs OSBL-H sont rattachés à des fédérations de coopératives d'habitation à cause de la nécessité, jusqu'à maintenant, de devoir être membre de celles-ci afin d'obtenir une assurance immobilière. À ce sujet, il est heureux que le Réseau et ses fédérations

soient maintenant en mesure d'offrir depuis peu un programme d'assurances fait sur mesure pour les OSBL-H et administré par leurs instances, éliminant ainsi l'obligation pour plusieurs corporations de s'affilier ailleurs.

Ensuite, nos ressources financières organisationnelles, notamment en terme de cotisations, sont extrêmement réduites. À titre de comparaison : le Regroupement des Offices municipaux d'habitation reçoit un montant annuel de cotisations d'environ 300 000\$ ; celui des coopératives d'habitation, tant au niveau national que dans ses fédérations, bénéficie d'un montant cumulatif encore plus élevé. Il est heureux que ces regroupements bénéficient d'un tel support financier. Ceci leur permet d'avoir les ressources nécessaires pour desservir, représenter et défendre leurs membres et en recruter de nouveaux. Mais ce n'est pas notre cas.

En effet, notre situation à nous est tout autre. À titre d'exemple, notre instance nationale - le RQOH - ne bénéficie que d'un montant de cotisations de 5 000\$ par année! Notre potentiel d'augmentation à ce niveau est d'ailleurs assez limité, si on considère que dans la grande majorité des cas, nos membres doivent puiser l'argent pour leur cotisation à même leur budget d'opérations immobilières.

Encore une fois à titre de comparaison, les Offices municipaux bénéficient d'un montant, substantiel et hors-enveloppe, pour payer leur cotisation de membres, ce qui constitue à toute fin pratique une subvention indirecte de la part de la SHQ. Les coops, elles, prennent ces montants à partir des loyers chargés à leurs membres-locataires, ce qui est une alternative difficilement envisageable - et même illégale - dans le cas des OSBL-H. Certes, nous bénéficions, tant au niveau du réseau que dans les fédérations, de subventions de la SHQ (PAOC et Contribution au secteur), mais dans l'ensemble, nos ressources sont très en deçà de nos besoins organisationnels

pour le recrutement, la représentation et le support d'un large mouvement très divers. De plus, ce mouvement est interpellé par plusieurs dossiers importants de l'heure tels les représentations auprès du réseau de la santé pour le financement du support communautaire et les nombreux autres dossiers reliés aux clientèles diverses que nous desservons.

Il n'y a pas lieu de s'apitoyer sur notre sort ou de jalouser nos aimables partenaires des autres tenures mais plutôt de faire les représentations nécessaires sur notre propre situation auprès des instances gouvernementales. Il est à espérer, dans cette veine, que la future politique globale sur l'habitation du ministre Fournier apportera des solutions adéquates et durables au financement du support organisationnel de notre mouvement afin que nous puissions assurer un développement harmonieux et productif aux OSBL-H

Cependant, nos ressources limitées ne doivent pas nous empêcher de tendre, dans la mesure de nos moyens et de nos possibilités, vers un développement et une croissance continue de notre membership et d'adopter une stratégie à cet effet.

### **Une stratégie de développement continu...**

Il est ici utile de se poser certaines questions :

#### **• Qui sont nos membres actuels?**

En fait, une grande majorité des OSBL-H membres des fédérations sont des projets de petite taille (moins de 50 unités) et orientés en très grande partie vers des services de support communautaire à des clientèles particulières.

#### **• Quel est le profil des OSBL d'habitation qui ne sont pas membres chez-nous? Et pourquoi ne le sont-ils pas?**

Il est à noter ici l'intérêt qu'il y aurait d'avoir un portrait global et exhaustif de l'ensemble des OSBL-H au Qué-

### Représenter la diversité : Défi? ou Mission? impossible (suite)

bec. Le Réseau a appuyé récemment un projet de recherche du Laboratoire de Recherches sur les Politiques et Pratiques sociales (LAREPPS - UQAM) à cet effet. Malheureusement, la SHQ a refusé de financer cette recherche pour le moment.

Bien qu'aucune étude exhaustive n'ait été faite la-dessus, on peut cependant avancer quelques constats sur le profil général des corporations qui ne sont pas membres chez nous. Il semble tout d'abord y avoir de nombreux projets qui ont été mis sur pied il y a plusieurs années en vertu du programme fédéral 56.1. La majorité de ces projets offrent du logement à une clientèle âgée, mais généralement sans les services de support que l'on retrouve dans les projets « PAPA » pour personnes âgées en perte d'autonomie par exemple. Par ailleurs, en corollaire de ce qui précède quant au profil de nos membres, la plupart des grands ensembles OSBL-H, qui visent généralement une vocation « logement sans services », ne sont pas membres chez nous.

Quant aux raisons de leur non-affiliation, elles peuvent être multiples et nécessitent une étude et une réflexion plus approfondie. La question revient à savoir s'il y a vraiment chez eux un besoin et un intérêt à joindre un regroupement, en supposant évidemment qu'ils connaissent notre existence...

#### • Y a-t-il lieu de recruter ces non-membres et, si oui, comment?

La première partie de cette question est évidemment importante. Avons-

nous la volonté d'aller chercher des nouveaux membres? Même ceux qui ne correspondent pas à notre profil général? Pour ma part, la réponse me semble évidente : on ne peut prétendre parler au nom du mouvement OSBL-H que si notre membership reflète la totalité du spectre et des modèles qui le compose.

Une fois la « volonté » de développement établie, il y aurait lieu de se pencher sur la stratégie et les moyens. Comme nous l'avons vu plus haut, nos moyens sont restreints. Mais il y a peut-être quand même quelques pistes possibles à explorer et à intégrer dans notre stratégie de développement :

- Réviser et élargir notre langage et nous ouvrir à une réalité plus large de ce qu'on conçoit actuellement être un OSBL-H. Il y a peut-être des OSBL-H pour qui le support communautaire n'est pas une préoccupation, mais qui ont quand même à coeur d'offrir du logement décent et à bon compte dans un milieu de vie où le locateur est à l'écoute des besoins de ses résidents...
- Lancer une campagne publicitaire d'information et de recrutement
- Créer des lieux d'échange et de partage d'expertise où l'on pourrait inviter ces OSBL-H à culture différente.
- Trouver des façons de leur donner une voix et une participation valable dans nos instances.
- Trouver des thèmes rassembleurs pour les attirer. Exemple : beaucoup de non-membres, en

fait la majorité, sont des projets 56.1 pour clientèle âgée avec peu ou pas de support communautaire. Ils ont cependant probablement une population vieillissante ou dont la perte d'autonomie devient plus prononcée. On pourrait partager avec eux notre expertise et nos expériences à ce niveau, leur offrir des conseils, des ateliers, de la documentation, du support pour les accompagner dans leurs démarches s'ils envisagent de commencer à donner du « support communautaire » à leur clientèle.

#### Une fois la « volonté » de développement établie, il y aurait lieu de se pencher sur la stratégie et les moyens.

Ce sont là quelques pistes et avenues possibles. Il y en a sûrement beaucoup d'autres, mais elles nécessitent évidemment des ressources et du temps...

Quoi qu'il en soit, l'exercice de réflexion que nous proposons dans cet article peut certainement nous être utile, ne serait-ce que pour nous faire réviser et revalider nos valeurs et nos priorités, si nous décidons de l'entreprendre. Il est à souhaiter que, si nous le faisons, nous en sortions grandis - et plus nombreux!

— Û —

### Pourquoi ma prime d'assurance est-elle si différente de celle de mon voisin?

*Collaboration spéciale de  
Morris & Mackenzie*

*Texte écrit par M. Jacques  
Bigaouette - vice-président et  
directeur des opérations*

*M. Bigaouette, pourquoi ma prime  
d'assurance est-elle si différente de  
celle de mon voisin?*

Bonne question, que bien des gens ou entreprises se posent! La réponse n'est pas nécessairement simple et fait appel à une certaine compréhension des rouages de l'assurance de dommages. En général, le consommateur le réalise plus facilement en assurance de personnes. Par exemple, la prime d'une assurance vie pour un fumeur sera plus élevée que celle d'un non fumeur du même âge. On déduit que le risque est plus grand et qu'en conséquence l'espérance de vie l'est moins. L'assureur doit donc appliquer une surcharge sur la police du fumeur pour contrebalancer le risque accru.

Cette notion est moins évidente lorsque l'on compare deux polices d'assurance biens pour deux propriétés voisines l'une de l'autre, dont la construction est similaire en âge et en qualité de matériaux. Il est en effet assez renversant, à prime abord, de voir des écarts de l'ordre de 20% à 30% entre deux bâtiments assurés dans le même quartier... mais cela est monnaie courante dans le secteur de l'assurance de dommages. Nous tenterons d'apporter ici quelques éclaircissements.

#### L'affectation du bâtiment

Vus en façade, deux immeubles peuvent

avoir une multitude de caractéristiques communes, mais l'affectation que l'on y retrouve a une incidence directe sur les tarifs qui leur sont attribués. Dans le cas d'un OSBL, le type de clientèle et la nature des services qui y sont offerts génèrent des surcharges ou crédits. Une résidence pour personnes âgées offrant des services de restauration avec friture aura assurément une tarification majorée par rapport à une autre où il n'y a pas de friture. Les assureurs établissent leurs taux en fonction des « hasards » qui sont présents et, à cet égard, chaque bâtiment doit être évalué en fonction desdits « hasards ». C'est en se basant sur l'expérience antérieure que les assureurs déterminent la valeur d'un risque par rapport à un autre.

#### La sinistralité (l'expérience antérieure)

Les statistiques démontrent que les assurés ayant enregistré un sinistre récemment ont nettement plus de probabilités d'en enregistrer un autre contrairement aux assurés qui ont un dossier vierge. La fréquence des réclamations est un élément préoccupant pour un assureur... À la limite, dans les cas de très haute fréquence, l'assureur ne se pose plus la question s'il y aura un sinistre, mais plutôt combien coûtera le prochain? La fréquence de sinistralité sous-entend pour l'assureur un risque physique déficient (défaut d'entretien) ou un risque moral lié à la négligence de l'assuré (« pas grave, je suis assuré ») ou les deux. En assurance de biens et de responsabilité, la fréquence de la sinistralité engendre des primes supérieures et peuvent éventuellement mener au refus d'assurer.

**C'est en se basant sur l'expérience antérieure que les assureurs déterminent la valeur d'un risque par rapport à un autre.**

#### Les valeurs assurées

Plus évident pour le néophyte, on peut compren-

dre que deux bâtiments identiques mais assurés pour des montants différents aient des primes différentes. Ce qui est moins évident, c'est que la police d'assurance comporte habituellement une clause de règle proportionnelle qui risque de limiter le règlement du sinistre. L'application de la règle proportionnelle justifie à elle seule de couvrir ce sujet dans un texte distinct. Les effets sont d'autant plus importants en raison des hausses vertigineuses qu'a connu le domaine de la construction au cours des dernières années. Faute d'y avoir prêté une attention particulière, un assuré pourrait se retrouver avec des sommes à déboursier importantes en cas de sinistres majeurs.

Il est donc fortement suggéré de faire évaluer le coût de construction de son bâtiment régulièrement, à plus forte raison lorsque l'inflation est exponentielle dans le secteur de la construction. Le bâtiment devrait être assuré à 100% de sa valeur de reconstruction, en tout temps, si l'on désire se prémunir contre des pertes financières.

Notons enfin que seuls des évaluateurs ou entrepreneurs spécialisés peuvent établir le coût réel de reconstruction d'un bâtiment. C'est du moins ce que fera l'assureur en cas de sinistre important et il nous apparaît logique d'utiliser les mêmes outils avant un sinistre. Toute autre source d'information peut être inadéquate, à commencer par l'évaluation municipale qui ne tient habituellement pas compte des conditions du marché de la construction. Un bon conseil : faites évaluer la construction de votre immeuble (excluant le terrain) par des gens compétents et assurez-le à 100% de l'estimé!

#### Les produits

Partons du principe qu'une police d'assurance ne couvre pas tout! « Magasiner » un contrat d'assurance est un peu comme ma-

gasiner un nouveau véhicule! Il faut s'attarder aux équipements de base et aux options disponibles. Si l'acheteur compare le prix du modèle haut de gamme avec celui du modèle économique, il y retrouvera de toute évidence un écart parfois important entre les deux... Comparer un produit aussi complexe et intangible qu'est l'assurance devient un défi de taille pour le non-initié. Il est fortement suggéré de recourir à un spécialiste qui demandera probablement une copie de votre contrat avant de se prononcer. Par exemple, quoique votre sommaire de garanties puisse indiquer « Tous Risques », il n'a peut-être pas la même portée de celle d'un autre assureur. D'ailleurs, aussi subtil que cela puisse paraître, la notion de « Tous Risques » n'a sa pleine valeur qu'après l'étude du « SAUF » car ces garanties comportent toujours des exclusions et c'est en analysant l'étendue de ces exclusions que l'on détermine vraiment la portée du contrat!

**Un bon conseil :**  
**faites évaluer la construction de votre immeuble (excluant le terrain) par des gens compétents et assurez-le à 100% de l'estimé !**

#### Les autres éléments à considérer

Les critères mentionnés précédemment provoquent des écarts de primes même pour deux risques qui paraissent similaires

dans le même quartier. Histoire de compliquer un peu les règles du jeu, le monde de l'assurance comporte d'autres éléments susceptibles d'influencer la tarification. Ces règles sont parfois moins scientifiques ou moins raisonnées. L'assurance est un commerce qui est soumis aux mêmes règles de compétition et de parts de marché que les autres biens de consommation.

#### A- Le marketing

Un assureur peut vouloir « faire sa place » dans un territoire donné, soit parce qu'il y connaît de bons résultats ou soit parce que l'un de ses principaux distributeurs lui demande de le faire. Ledit assureur utilisera alors une tarification plus agressive que ses compétiteurs afin de leur arracher des parts de marché. Cette sous-tarification peut se justifier par un excédent de capitaux dédiés à la croissance ou, au mieux, à des résultats très rentables dans ledit territoire. Par exemple, si l'assureur dégage une rentabilité de 15% dans un territoire donné, il sera évidemment plus tenté d'y appliquer un tarif escompté pour y augmenter son volume.

#### B- Contrôle des coûts

L'assureur considère comme plus rentable de renouveler des polices existantes que d'écrire de nouvelles affaires. Il pourra donc appliquer des crédits aux renouvellements qui feront en sorte que la prime sera inférieure pour un client déjà existant.

#### C- Sélection des risques

L'assureur connaît de mauvais résultats dans un certain type de bâtiment ou affectation. Il

sera alors plus sévère au niveau des conditions offertes et la tarification en sera alors majorée. Un autre assureur intéressé à développer le même créneau n'aura pas le fardeau des mauvais résultats passés et pourra être plus agressif dans sa tarification.

### Conclusion

On pourrait allonger la liste de ces éléments de justification encore bien longtemps. Nous en retenons que même si deux risques sont parfaitement identiques et qu'ils ont les mêmes garanties d'assurance, leurs primes respectives peuvent différer malgré tout en fonction des règles et enjeux de la commercialisation. Plusieurs organismes ou associations professionnelles offrent à leurs membres des programmes d'assurance adaptés à leurs besoins. Il s'agit d'un privilège fort appréciable puisque tout le volet de comparaison et l'étude de marché sont confiés à des spécialistes pour le bénéfice de tous les adhérents aux programmes. Pour les raisons indiquées dans cet article, un programme d'assurance n'offrira pas nécessairement les meilleurs tarifs en tout temps, mais il procurera des garanties adaptées aux besoins des adhérents tout en assurant, à moyen et à long termes, un véhicule efficace pour garantir les risques à des conditions plus intéressantes que le marché régulier.



## UN MOT DE LA FROHQC !

La fédération régionale des OSBL d'habitation de Québec et Chaudière-Appalaches (FROHQC) est fière de vous inviter au lancement de son manuel d'auto formation!

Le manuel en question portera notamment sur :

- Administration des OBNL-H
- Entretien des immeubles
- Financement des OBNL-H
- Etc.

Ce lancement aura lieu le 20 mai 2004 à 11h00

Centre Lucien-Borne

100, Chemin Ste-Foy, salle 505B, Québec

\* Le lancement sera précédé de l'assemblée générale de la FROHQC qui se teindra à partir de 9h00 au même endroit .

# Le Réseau Québécois

Le Calendrier du Réseau

## Avril 2004

dim.	lun.	mar.	mer.	jeu.	ven.	sam.
				1	2	3
4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17
18	19	20	21	22	23	24
25	26	27	28	29	30	1

### Calendrier des événements

- **20-21-22 avril 2004**  
Présentations assurances : FOHR-JS - FROH et FROHQC
- **21 avril 2004**  
Comité conjoint SHQ-MSSS
- **23 avril 2004**  
Symposium de l'ACHRU à Montréal sur le logement et la santé
- **29 avril 2004**  
Conseil d'administration FQHC

## Mai 2004

dim.	lun.	mar.	mer.	jeu.	ven.	sam.
2	3	4	5	6	7	8
9	10	11	12	13	14	15
16	17	18	19	20	21	22
23	24	25	26	27	28	29
30	31					

### Calendrier des événements

- **6 mai 2004**  
Assemblée générale - FROH
- **14 mai 2004**  
Assemblée générale - FOHM
- **19 mai 2004**  
Comité SHQ-MSSS
- **20 et 21 mai 2004**  
Bilans équipe de recherche : Économie sociale, santé et bien-être

## JUIN 2004

dim.	lun.	mar.	mer.	jeu.	ven.	sam.
		1	2	3	4	5
6	7	8	9	10	11	12
13	14	15	16	17	18	19
20	21	22	23	24	25	26
27	28	29	30			

### Calendrier des événements

- **7 juin 2004**  
Conseil d'administration du RQOH
- **9 juin 2004**  
Comité MSSS-SHQ
- **15 juin 2004**  
Assemblée générale - ROHSCO
- **17 juin 2004**  
Conseil d'administration du FQHC

# Le Réseau Québécois

Les Coordonnées des membres

Fédération Ivaloise des OSBL d'habitation  
350, boul. Samson  
Ste-Dorothée (Québec)  
H7X 1J4  
Téléphone : (450) 689-0933 #279  
Courriel : mbolduc\_bethus@ssss.gouv.qc.ca



Regroupement des OSBL d'habitation avec support communautaire de l'Outaouais  
18, rue Hamel  
Gatineau (Québec)  
J8P 1V9  
Téléphone : (819) 669-6032  
Télécopieur : (819) 669-2100  
Courriel : rohsco@msn.com



Réseau Québécois des OSBL d'Habitation  
2165, Tupper #102  
Montréal, Québec  
H3H 2N2  
Tel. : (514) 846-0163  
Fax : (514) 932-7378



Fédération régionale des osbl d'habitation des Régions Saguenay-Lac St-Jean, Chibougamau-Chapais, Côte-Nord  
1969, rue Price  
Jonquière (Québec)  
G7X 7W4  
Téléphone : (418) 695-6026  
Télécopieur : (418) 695-3125  
Courriel : federation02@yahoo.ca



Fédération des osbl d'habitation de Montréal (FOHM)  
1650, rue St-Timothée, bur.105  
Montréal (Québec)  
H2L 3P1  
Téléphone : (514) 527-5720  
Télécopieur : (514) 527-7388  
Courriel : fohm@videotron.ca



Fédération régionale des osbl en habitation de Québec et Chaudière-Appalaches  
799, 5<sup>e</sup> rue  
Québec (Québec)  
G1J 2S5  
Téléphone : (418) 648-1278  
Télécopieur : (418) 648-6214  
Courriel : frohqc@qc.aira.com



Fédération des OSBL d'habitation Roussillon, Jardins du Québec, Suroît  
311, rue McLoed  
Châteauguay (Québec)  
J6J 2H8  
Téléphone : (450) 699-3060  
Télécopieur : (450) 699-7014  
Courriel : j.heinrich@qc.aira.com



## Bulletin de liaison des OSBL

### Rédaction :

Serge Bergeron  
Jacques Bigaouette  
Luc Blackburn  
Sophie Element  
François Giguère  
Myriam Lalonde  
Virginie Lamarche  
Joscelyne Lévesque  
Nathalie Mercier  
François Vermette

Conception graphique,  
correction et mise en ligne :  
Myriam Lalonde

### Direction :

François Vermette