



Ce qu'il faut savoir sur le rapport Ménard!

DANS CE NUMÉRO

PAGE 3

- Et sur la scène fédérale ?

PAGE 7

- La CMM : un chien dans un jeu de quilles ?

PAGE 8

- La *valeur-à-neuf* démystifiée

PAGE 9

- Qui recouvre ses dettes s'enrichit !

PAGE 10

- Petite municipalité : gros défi !

PAGE 11

- Au rythme des gens : une infirmière de confiance

PAGE 12

- Un avocat pour la régie du logement ?

PAGE 14

- Des formations pour tous... et partout !

Plan d'avantages financiers
destiné aux membres
du Réseau québécois
des OSBL d'habitation
offert par

La caisse d'économie
solidaire Desjardins

Pour obtenir
les informations :
www.rqoh.com

Contactez
votre Fédération
ou communiquez
avec le
1 866 846-0163

Plan d'avantages financiers
destiné aux membres
du Réseau québécois
des OSBL d'habitation



LA UNE DU RÉSEAU Et sur la scène fédérale?

François Vermette
Directeur général, RQOH

Au cours des prochains mois plusieurs enjeux auront la scène fédérale comme théâtre. Le budget Goodale de mars a déçu le monde de l'habitation. L'amendement que le NPD a proposé en échange de son appui vient rétablir un peu la donne. Par contre, le 1,6 milliards de \$ du nouveau budget pour l'habitation n'égale pas encore le 3,4 milliards qui dort dans les coffres de la SCHL. De plus, cette somme ne pourra être dépensée que lorsque sera connu avec précision le surplus du gouvernement pour l'année 2005-2006. Les livres comptables ne seront fermés que l'été prochain. D'ici là, il y aura des élections et beaucoup d'eau aura coulé sous les ponts avant que cet argent ne soit dépensé et que l'on sache comment.

L'investissement en logement social
Le programme IPAC II arrivera à terme en 2006 et, bien que le ministre du logement, M. Joe Fontana, ait promis un IPAC III, il devra faire vite si nous ne voulons pas vivre de coupures de services. IPAC, c'est le « programme d'Initiative de Partenariat en Action Communautaire » qui a permis de financer la construction de plusieurs projets liés à la problématique de l'itinérance ainsi que certains services dans de nombreux autres. Ce sont les projets qui utilisent IPAC pour financer le soutien communautaire pour des clientèles vulnérables qui craignent la fin d'IPAC II en mars 2006 alors qu'IPAC III n'est encore qu'à l'étape de la promesse.

En effet, le ministre Fontana s'est engagé à ce qu'il y ait un IPAC III et que ce programme soit finalement récurrent lors d'une rencontre que nous avons eue avec lui en mai dernier. Mais nous attendons toujours la concrétisation de cette engagement.

Le maintien du parc d'OSBL fédéral
Au cours des dernières années, de nombreux projets issus des programmes fédéraux ont été mis en vente pour être achetés par l'entreprise privée. Depuis 2 ans, 9 projets totalisant 130 unités ont ainsi échappé au parc sans but lucratif. La plupart de ces immeubles avaient besoin de rénovation ou devaient changer de vocation et la SCHL a refusé d'y investir, préférant mettre en vente les immeubles.

Ces difficultés des organismes sont attribuables à plusieurs causes, mais les critères de modestie dans la rénovation des immeubles qui ont été imposés au Québec seulement y sont pour beaucoup. Il est impératif qu'un programme de rénovation spécifiquement conçu pour ces immeubles soit mis en place. Il faut que la SCHL reconnaisse sa responsabilité envers ces projets

Les prochaines années verront aussi un grand nombre d'organismes terminer leur entente avec la SCHL. L'aide d'un deuxième recours qui permet de maintenir de bas loyers pour les personnes à faible revenu se terminera. La SCHL doit utiliser l'argent économisé par les fins de conventions pour maintenir l'aide aux locataires dans le besoin.

L'évolution des besoins
Les projets financés par des fonds fédéraux représentent la majorité du parc d'OSBL au Québec. Les deux tiers de ses projets sont destinés à des personnes âgées. Ces projets ont été conçus (pour la grande majorité) pour des personnes âgées autonomes où aucun service n'est offert sinon la conciergerie et des loisirs. Or, les locataires vieillissent et souhaitent (ou non pas le choix) rester dans leur logement. Le défi du vieillissement de la population ce n'est pas demain, c'est maintenant. Comment offrir un service alimentaire sans se ruiner? Comment

offrir des services de soutien communautaire? De santé? Alors que les finances de l'organisme sont précaires et que les locataires ont peu de revenus disponibles?

Nous avons abordé ces questions avec la SCHL ainsi qu'avec le ministre Fontana en mai dernier, mais il faudra rester vigilant surtout en ce qui concerne l'avenir des projets financés par le gouvernement fédéral.

En cette année électorale, le Réseau entend être actif à Ottawa.



est envoyé à raison de
quelques 1 300 exemplaires
aux administrateurs-trices et
aux directions des OSBL
d'habitation au Québec.

Éditeur : Réseau québécois des OSBL
d'habitation

Directeur général : François Vermette
Rédacteur en chef : Richard Saulnier
Coordonnatrice : Myriam Lalonde
Infographie : Geneviève Alarie
Collaborateurs :
- Serge Bergeron - Luc Blackburn
- Sylvie Charest - Mariette Héraud
- Patrice Jean - Myrtha Laflamme
- Olivier Loyer - Denis René

Photo de la page couverture :
Maison du Marigot - Laval, FLOH



est publié 4 fois par année.
Les opinions émises dans les articles
n'engagent que leurs auteurs.

Distribution : Numéro de convention
Poste-Canada 41027522

LES GENS DU RÉSEAU

Portrait du soutien communautaire à la FOHM

Au printemps dernier, nous avons fait parvenir un questionnaire aux 170 OSBL que compte la FOHM afin de mieux connaître la situation du soutien et des services communautaires dans les OSBL de la région de Montréal. Nous souhaitons partager ici, avec les lecteurs du RÉSEAU, quelques données initiales tirées du sondage.

Quelque quarante-six (46) membres ont participé au sondage, soit 65 % des membres de la Fédération; ceux-ci représentent 1578 unités de logement sur les quelque 3500 unités répertoriées chez l'ensemble de nos membres. Le portrait esquissé à la figure suivante ne reflète pas exactement celui des membres de la FOHM mais s'en rapproche à peu de choses près.

Plusieurs OSBL offrent du logement à une population mixte et le pourcentage inscrit en tient compte.



Cependant, les pourcentages indiquent la proportion des OSBL et non des locataires. Par exemple, bien que les OSBL pour personnes âgées représentent 25% des répondants, ils comptent pour 40% du total réel des membres de la FOHM (suite p. 5)



Innovez et économisez



Le Fonds en efficacité énergétique a pour mission de concevoir et de mettre en œuvre des programmes novateurs pour les utilisateurs de gaz naturel situés sur le réseau gazier de Gaz Métro.

Le FEÉ propose aux OSBL d'habitation :

- des panneaux réflecteurs de chaleur gratuits*;
- une aide financière pour la construction de logements sociaux à haute efficacité énergétique*;
- une aide financière pour la rénovation éconergétique de logements sociaux*.

Région de Montréal : (514) 529-2216 Ailleurs au Québec : 1 866 529-2216

* Certaines conditions s'appliquent.



www.fondsee.qc.ca

Avec les caractéristiques des populations desservies par les répondants au sondage (personnes vivant avec des problèmes de santé mentale, de perte d'autonomie, d'alcoolisme et de toxico-manie, de pauvreté, de victimisation par des actes de violence, d'intégration à une culture étrangère et d'itinérance), il est normal que la question du soutien et des services communautaires se pose avec acuité.

Comme on s'y attendait, une majorité de répondants offrent des services communautaires pour soutenir les locataires dans le besoin. En effet, 78 % des répondants (36) disent offrir des services ou du soutien communautaire, alors que 9 % n'en offrent pas, car les locataires n'en ont pas véritablement exprimé le besoin. À cette proportion s'ajoute cependant 13 % des répondants qui identifient un besoin de services et de soutien chez les locataires mais qui ne sont pas en mesure d'en offrir, faute de ressources.

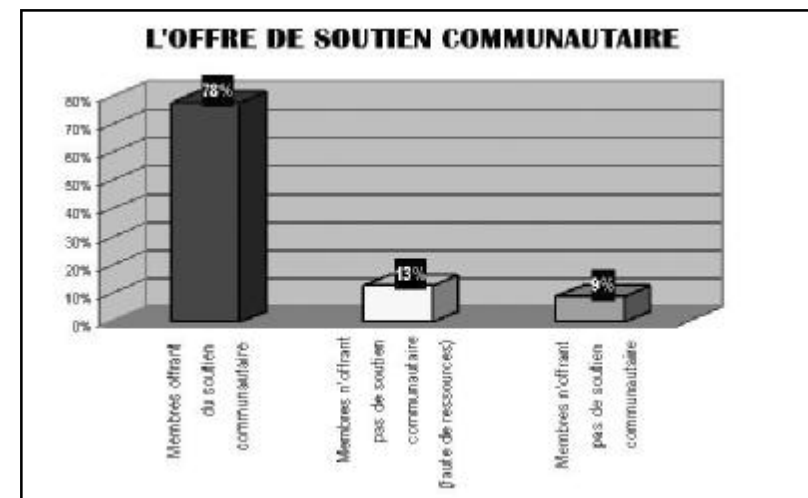
Parmi les répondants (78 %) qui offrent des services ou du soutien communautaire :

- 95 % comptent sur un service de conciergerie;
- 60 % offrent un service de surveillance;
- 33 % utilisent un système de surveillance électronique;
- 19 % offrent le gardiennage, le service d'alimentation ou les soins médicaux à domicile;
- 14 % ont un service d'assistance personnelle (hygiène);



- 38 % effectuent les interventions en situation de crise;
- 60 % s'occupent de la résolution de conflits;
- 55 % aident et réfèrent auprès des services publics;
- 36 % gèrent (tant bien que mal) les loisirs pour les locataires;
- 58 % font la promotion de la participation à la vie démocratique.

On observe chez les répondants une variété de sources de financement leur permettant d'offrir ces services et formes de soutien. La figure ci-haut indique d'ailleurs la proportion des répondants qui ont déclaré avoir recours à plusieurs sources de financement. Ainsi, pour dispenser l'ensemble des services et du soutien, 37 % des répondants dénichent l'argent dans leur budget d'opérations, 10 % demandent une contribution aux locataires et 27 % font autrement appel à des programmes de subvention qui couvrent ces dépenses.



Dix-sept pour cent (17 %) des répondants parviennent à livrer les services et à donner le soutien grâce à des ententes avec des institutions du réseau de la santé ou avec des organismes communautaires. Enfin, 9 % des participants reçoivent des dons d'autres sources qui leur viennent en aide.

On remarque en outre que la source de financement change selon la nature du service ou du soutien offert. Ainsi, les OSBL qui pigent dans leur budget le font dans l'ordre de 83 % pour offrir le service de conciergerie. Un peu moins d'un tiers (28 %) recourent aussi à leur budget d'opérations pour les loisirs ou la surveillance. La même proportion soutient l'intervention en situation de crise ou la promotion de la participation à la vie démocratique. Alors que certains OSBL bénéficient de l'aide financière des programmes IPAC ou SOC, près de 25 % recourent à leur propre budget d'opérations pour assurer les interventions psycho-sociales ainsi que la résolution de conflits.

Voici donc un aperçu préliminaire des résultats obtenus. Un bon travail de recoupement et d'analyse des données reste à faire pour tirer du sondage toutes les informations qui permettront de mieux documenter la demande de financement public du soutien communautaire dans la grande région de Montréal.

Denis René
Directeur général, FOHM

LES MOTS DU RÉSEAU

Ce qu'il faut savoir sur le rapport Ménard !

Serge Bergeron

Directeur général du Manoir Charles Dutaud et représentant de la clientèle *Personnes âgées* au CA du RQOH

Le comité de travail sur la *Pérennité du système de Santé et des services sociaux*, présidé par M. Jacques Ménard, a remis son rapport aux ministres de la santé et des finances du Québec en août dernier.

Le rapport contient une analyse et des recommandations qui visent principalement l'atteinte d'une plus grande viabilité financière du système de soins, mais qui en affectent également certains des principes fondamentaux.

Situons d'entrée de jeu le contexte général :

- le rapport donne une lecture alarmiste de la situation et juge que la croissance des dépenses de santé depuis 10 ans a contribué à l'état lamentable des finances publiques d'aujourd'hui;
- il retient trois prémices de base, à la fois obscures et révélatrices : « l'équité intergénérationnelle », « la responsabilisation des québécois » et « l'imputabilité des intervenants »;
- il impute, à tort ou à raison, une partie appréciable du problème financier au coût du soutien des personnes âgées;
- outre les recommandations d'usage (stratégie intégrée, contrôle de la dette, argent au fédéral), la dominante majeure du rapport est le recours, sous diverses formes, au secteur privé, notamment les partenariats public-privé (les « PPP ») et la mise sur pied d'un régime privé d'assurance contre la perte d'autonomie.

Parmi la multitude de propositions du rapport, cinq concernent plus particulièrement les OSBL d'habitation et le soutien communautaire :

- la consolidation du soutien financier aux entreprises d'économie sociale;
- la reconnaissance de l'importance du

- logement social (Coops et OSBL-H);
- l'intégration du privé et du communautaire (dont nous faisons partie) aux services de premières lignes du Réseau de la santé;
- l'utilisation accrue des organismes communautaires et des entreprises privées comme sous-traitants;
- le développement de formules autres que l'hébergement traditionnel pour soutenir le vieillissement de la population.

La reconnaissance, claire et spécifique, de l'importance du logement social et la nécessité du financement du soutien communautaire constituent d'abord une victoire notable. Nous sommes cependant tour à tour assimilés au 'privé', au 'communautaire', aux 'entreprises d'économie sociale', et finalement, on souhaite l'intégration de nos services au Réseau de la santé.



Cette perception équivoque ramène encore une fois le débat de notre place par rapport à celui du Réseau de la santé auprès de nos clientèles, un partenariat souvent... asymétrique. Le rapport Ménard reflète aussi la préoccupation de longue date du ministère pour la clientèle en perte lourde d'autonomie, tel que démontrée par la mise sur pied récente du programme de 'Projets Novateurs' pour une clientèle qui est évidemment « génératrice de coûts importants », selon le ministère.

Comme nous l'avons dit à maintes reprises dans nos communications avec le MSSS, nous sommes d'avis qu'il faut plutôt privilégier une stratégie globale et unifiée

pour le soutien de toutes les catégories de personnes âgées, de 'légère' à 'lourde', une stratégie axée sur la prévention et le support de proximité comme on le retrouve dans les OSBL. Ce soutien communautaire a l'avantage d'être économique et de retarder le transfert en ressource lourde.

Le rapport mentionne, en passant, la nécessité de changer la culture et les mentalités. Nous sommes d'accord. Cependant, trop souvent, nous sommes des partenaires non reconnus, secondaires ou « à rabais ».

Finalement, il y a lieu de mentionner que les représentants du Chantier de l'économie sociale et de l'Association des CLSC/SHSLD, ont enregistré leur dissidence sur quatre points importants, points de vue que nous trouvons judicieux :

- ils jugent l'analyse financière alarmiste et symptomatique d'une volonté de désengagement de l'État;
- ils sont d'avis que le recours aux 'PPP' et à la logique marchande n'est pas une solution miracle et qu'elle pourrait être néfaste à long terme;
- ils croient que le régime d'assurance contre la perte d'autonomie et sa notion de 'client-acheteur de services' doivent être repensés;
- ils jugent que l'importance des sujets et des recommandations du rapport Ménard doivent faire l'objet d'un débat élargi de société.

En définitive, le rapport Ménard contient plusieurs analyses et recommandations intéressantes. Mais notre conclusion principale est qu'il doit y avoir des débats de fond sur plusieurs des orientations et changements proposés. Et les OSBL d'habitation doivent amorcer une réflexion sur le sujet et participer à ces débats qui risquent d'influencer grandement notre avenir.

Nous devons faire partie des solutions de l'avenir mais pas à n'importe quel prix et pas au détriment de notre identité et de notre mission.

LES GENS DU RÉSEAU

Un chien dans un jeu de quilles ?

Olivier Loyer

Coordonnateur, FLOH

À l'heure de la décentralisation et de la régionalisation des responsabilités ministérielles, un nouveau joueur majeur arrive dans la mêlée. En effet, la Communauté Métropolitaine de Montréal (CMM) vient de publier un document afin de consulter ses partenaires immédiats, soit les 63 municipalités qui la composent, à propos du logement abordable.

Intitulé *L'accès à un logement de qualité pour chaque ménage de la CMM*, le document de plus de 80 pages met en lumière les orientations que l'organisation métropolitaine désire adopter. La FLOH était récemment invitée à en discuter avec d'autres acteurs régionaux et en dresse ici une synthèse tout en soulevant quelques enjeux.

D'entrée de jeu, la CMM nous apprend que son but consiste à fournir un logement décent à tous les travailleurs de la région afin d'augmenter sa compétitivité face aux autres grandes villes nord-américaines. En temps qu'organisation de planification, de coordination et de financement à caractère métropolitain, ses champs d'intervention sont étendus.

Le logement social et abordable (sic)¹ est défini par la loi comme un de ses champs de compétence. Et, en effet, à ce jour, la CMM est responsable de verser la part des municipalités (15%) pour les projets

Accès-Logis (ACL). Toutefois, elle veut aller au-delà d'un rôle de trésorier et intégrer la dimension habitation à ses autres fonctions stratégiques, à savoir : le développement économique, l'aménagement du territoire, le transport et l'environnement².

Ainsi, la CMM compte planifier la localisation et les clientèles des futurs logements sociaux et communautaires selon ses propres priorités. En ce sens, elle a déjà identifié 29 pôles de développement multifonctionnels³.

Il est à croire que la CMM veut devenir un groupe de pression pour améliorer la réalité de l'habitation communautaire dans la région métropolitaine. Elle propose plusieurs autres mesures ou réformes concernant les coûts maximaux admissibles pour les projets ACL, la création d'un observatoire sur le logement social et abordable (sic), la concertation des interventions municipales à l'échelle du territoire, la pérennité du parc déjà existant (ce qui toucherait plus spécifiquement les immeubles 56.1), etc.

Il importe de lire entre les lignes que la CMM rembourse pour la construction d'un nombre plus grand d'unités que ce qu'elle perçoit annuellement. Il y a adéquation entre le nombre d'unités ACL accordées par le gouvernement québécois pour l'ensemble des municipalités du territoire couvert par la CMM et les sommes disponibles. En ce sens, des intervenants

nous ont informé que la CMM avait des problèmes de liquidités et qu'elle s'apprêtait à faire un emprunt de 60M\$. Évidemment, le document ne fournit pas d'information aussi stratégique, mais laisse supposer que le financement du logement social et abordable représente près de la moitié du budget de l'organisation (estimé à 48M\$ annuellement)⁴.

La CMM arrive dans la mêlée à un moment opportun. En effet, le dossier de la décentralisation et de la régionalisation du logement se discute beaucoup dans les Conférences régionales des élus (CRE) depuis quelques mois.

La Ville de Montréal est déjà maître de son développement dans le domaine du logement social. Or, il semble que la venue de la CMM dans ce champ de responsabilités pourrait être conflictuelle, ce qui ne changerait guère la dynamique qui prévaut déjà à la CMM. Selon certains observateurs, il est fort probable que Montréal use de son droit de veto sur ce projet et que ce document soit tabletté... C'est à suivre car les enjeux sont importants !



1 D'une couverture à l'autre, le document de la CMM fait référence au concept de logement abordable. Le nom du programme fédéral est en train de devenir une terminologie de la vie courante ! La CMM est consciente que si un logement social est forcément abordable, le contraire n'est pas nécessairement vrai (p.10).

2 CMM, *L'accès à un logement de qualité pour chaque ménage de la CMM*, Montréal, 30 mai 2005, p. 50.

3 Ibidem, p. 51.

4 Ibidem, p. 11.

LES MOTS DU RÉSEAU

La « valeur-à-neuf » démystifiée

Patrice Jean
Directeur des comptes majeurs,
MORRIS & MACKENZIE

Dans le jargon de l'assurance, le terme « valeur à neuf » ou « valeur de remplacement » est utilisé à maintes reprises. Pour les néophytes, ce terme a un sens intuitif, mais comme tous les contrats d'assurance qui se respectent, les subtilités importantes se retrouvent dans les petits caractères.

À la base, la plupart des contrats d'assurance couvrant les bâtiments offrent une indemnité qui se limite à la valeur du bien au jour du sinistre. Ainsi un bâtiment rasé complètement et sur lequel on s'entend pour une valeur de reconstruction de 500 000 \$ au jour du sinistre, subit une dépréciation d'environ 20 % en raison de son âge et de son état. Selon le contrat de base, l'assureur indemniserait l'assuré d'un montant de 400 000 \$ (moins 20 % de 500 000 \$). Cette situation n'est pas très intéressante pour l'assuré qui désire reconstruire puisqu'il devra déboursier 100 000 \$ pour le faire.

C'est dans cette situation que l'avenant « valeur à neuf » entre en jeu. L'ajout de cet avenant à la police permettra à l'assuré de récupérer le manque à gagner de 100 000 \$. Dans la grande majorité des cas, aucune surprime particulière n'est ajoutée à la police pour inclure la garantie « valeur à neuf ». Cependant, le fait de l'inclure nécessite évidemment un ajustement de la valeur des biens assurés et l'application de la règle proportionnelle à ce montant (je vous réfère ici au # 8 du bulletin *Le Réseau* qui explique l'application de la

règle proportionnelle ou co-assurance). Maintenant, parlons des petits caractères qui ne sont pas très nombreux dans ce cas-ci mais qui sont tout de même importants. Premièrement, le remplacement ou la réparation du bien doit se faire dans les meilleurs délais - un terme particulièrement vague mais qui signifie seulement que le délai doit être raisonnable considérant la complexité de la reconstruction, la période, etc.



Tant que la réparation ou le remplacement n'a pas été effectué, la clause de la valeur au jour du sinistre s'applique (le montant de 400,00\$ dans notre exemple). Le paiement de la garantie « valeur à neuf » (100 000 \$) s'effectuera seulement lorsque la

réparation sera complétée. Enfin, il faut que les biens soient affectés à des fins semblables et sur les mêmes lieux ou sur des lieux adjacents. Donc, ici il n'est pas question de transformer des logements sociaux en salon de quilles !

En résumé, deux choses sont importantes :

- assurez-vous que votre contrat d'assurance contient une garantie « valeur à neuf » ou « valeur de remplacement » pour éviter les surprises à la suite d'une réclamation.

- assurez-vous aussi que le montant d'assurance correspond à la valeur de reconstruction de votre bâtiment. Seuls des experts (évaluateurs ou entrepreneurs) peuvent établir ce montant.



CONVERGENCE

Olivier Loyer
Coordonnateur, FLOH

La Ville de Montréal a lancé en mars dernier un document de consultation sur l'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels, qui présente plusieurs pistes de solutions.

Montréal et la CMM ont le même souci d'anticiper à moyen et long terme la planification du développement de logements communautaires. Les deux entités souhaitent obtenir des gouvernements provincial et fédéral que les mesures annoncées en matière d'habitation communautaire durent plus longtemps que l'année fiscale des gouvernements.

LES GENS DU RÉSEAU

Qui recouvre ses dettes s'enrichit !

Mariette Héraud
Coordonnatrice, FOHRJS

Qui paie ses dettes s'enrichit aussi... en s'évitant des frais de procédures sans fin... Les mauvaises créances constituent un problème familial des OSBL en habitation. Dès le début de l'année financière, elles apparaissent sournoisement au budget recommandé par la SHQ et mettent en garde les gestionnaires qui veillent au grain.

Il y a donc Dart Vader (ceux qui ne paient pas) et Luke Skywalker (ceux qui paient a fortiori)... Vision trop manichéenne de nos locataires ? Pas si sûr... La première responsabilité d'un locataire est bien de régler son loyer dans les délais. Surtout si l'on convient que les OSBL d'habitation ont pour mission d'offrir des logements à prix modiques.

Le cumul des mauvaises créances, si elles sont traitées avec trop de laxisme, peut rapidement virer à la catastrophe, surtout lorsqu'elles se jumellent à des réparations incessantes... Scénario plutôt pathétique en effet... Alors comment ne pas en arriver là ?

« Ne pas payer le loyer », voilà bien une réflexion qui permettra, apparemment, de régler bien des problèmes issus d'une situation financière difficile... Attention, là-aussi, grave erreur... Les arguments dont disposent les OSBL pour corriger la situation restent du domaine coercitif : du passage auprès de la Régie du logement à la résiliation du bail, parfois 2 minutes d'audience suffisent et l'arsenal judiciaire est déjà en place pour une éviction forcément difficilement vécue ...



Le Manoir Lancôt à Châteauguay.

Avant d'en arriver là pourtant, tout un mécanisme de préventions devrait être mis en place. L'OSBL appartient à ses membres, si l'un d'eux décide de lui porter préjudice, c'est à lui-même qu'il le fait. Gardons toutefois à l'esprit que les mauvais payeurs ne représentent qu'un pourcentage infime de locataires. Que faire alors lorsque le locataire a quitté et que l'organisme souhaite récupérer l'argent dû ? La récupération efficace des sommes impayées demande de plus en plus de temps, d'énergie et de compétences.

La procédure interne est étroitement liée aux services des huissiers assermentés

qui, par le biais de Dame Justice, se munissent d'une épée magique appelée « bref de saisie » qui permet de faire des ponctions directement sur le salaire. Ce type d'intervention ne peut se faire que si le créancier est localisé et lié à une activité professionnelle. Dans le cas où il s'est envolé, envoyer l'huissier peut s'avérer aussi onéreux que vain... D'où la mise en place d'une procédure externe, car ce sont les agences de recouvrement qui pourront mener une enquête afin de procéder au recouvrement de l'argent. Encore faut-il s'assurer que l'agence soit reconnue par l'Office de la protection du consommateur, sans quoi l'OSBL prend le risque de travailler avec des compagnies brimant le droit des individus... et avoir des dettes n'est pas considéré comme un crime. Tous les moyens ne sont pas bons pour parvenir à ses fins ...

En conclusion, pour recouvrer des loyers impayés, les OSBL d'habitation disposent de plusieurs moyens et lorsque la Régie rend un verdict donnant raison au propriétaire et lui accordant le droit de récupérer son argent, ce n'est qu'un chapitre de clos... mais pas toute l'histoire.

Alors, à suivre...



EN CETTE FIN D'ÉTÉ À LA FOHRJS...

1. Un chantier qui s'achève à Farnham, l'OSBL Entrée chez soi Brome-Missisquoi de Cowansville s'étend. La FOHRJS est donc très satisfaite d'annoncer la fin des travaux pour 11 unités AccèsLogis volet 3!
2. Et un autre chantier qui va débuter sous peu à Châteauguay, l'OSBL Solides voit son projet Place Pasteur phase 2 aboutir... Voici donc 39 nouvelles unités pour des familles, 5 bâtiments, programme AccèsLogis volet 1 !

LES GENS DU RÉSEAU

Une petite municipalité : un gros défi !

Luc Blackburn

Coordonnateur, FROH-SLSJCCCN

Myrtha Laflamme

Vice-présidente ROOH & Directrice
Maison Nouvel Élan

Que l'on habite à Sainte-Monique au Lac-St-Jean, à Sacré-Cœur sur la rive nord du Saguenay, à Chibougamau ou à Chapais, toutes les personnes âgées recherchent un milieu de vie paisible, naturel, où il fait bon vivre, entourées des leurs. Plusieurs de ces personnes peuvent se retrouver dans des résidences communautaires de type OSBL, mises sur pied dans le cadre des programmes gouvernementaux d'habitation sociale.

Ces organisations peuvent rencontrer certaines difficultés, accentuées par l'éloignement et la rareté des ressources qui sont davantage concentrées dans les centres plus peuplés. Surmonter ces difficultés s'avère un défi de taille à relever quotidiennement.

Voici quelques exemples de domaines dans lesquels les gestionnaires de résidence ont à travailler fort pour offrir une qualité de services et une intensité significative :

- les services médicaux et l'accès aux services hospitaliers : rareté des professionnels de la santé, accès limité aux spécialistes ;
- l'achat des fournitures nécessaires : disponibilité et coûts plus élevés ;
- le transport et les frais encourus pour avoir des services en ville
- le CLSC se déplace pour des services spécifiques, le centre de jour ne se déplace pas ;

- l'accès aux divers intervenants sociaux ou communautaires ;
- les proches-aidants sont plus rares et plus sollicités ;
- les démarches moins accessibles pour des services gouvernementaux...

Observons de plus près un OSBL d'habitation situé dans un milieu éloigné, La Résidence des Blés d'Or de Saint-Thomas-Didyme au Lac-Saint-Jean.

C'est après 10 ans de démarches laborieuses, que cette résidence située dans une municipalité rurale de 800 habitants, a ouvert ses portes en 1981. Grâce à la collaboration de la SCHL, de la SHQ et la participation du milieu, douze (12) unités de 3½ pièces ont été construites. La corporation offre aux résidents les services suivants : cafétéria, entretien ménager, salle de lavage, salon commun, messe télévisée en direct sur circuit fermé, ascenseur, aire de stationnement ainsi qu'une présence sur place de 8 h à 23 h. À partir de 23 h, jusqu'à 8 h le matin, une centrale de télésurveillance répond aux urgences via un système de sonnettes situées dans chaque appartement. Des activités sont offertes aux résidents telles que : activité physique, bingo, fête de Noël, fête des mères, jeux de cartes, etc.

Le fait de demeurer dans une petite municipalité située loin des services médicaux et hospitaliers, désavantage cette résidence quant aux possibilités de location. De plus, elle manque de moyens financiers pour ajouter du personnel de nuit afin de sécuriser et de garder les résidents dans leur milieu, parmi leurs familles.

La moyenne d'âge est d'environ 80 ans. Le manque de services oblige certains à quitter

leur milieu et leur logement pour aller vivre dans des foyers de centres urbains où il n'y a que des chambres et parfois, un plus grand isolement. C'est un dépaysement que plusieurs acceptent souvent difficilement.

C'est là un exemple d'un OSBL établi dans un milieu éloigné, au prise avec des problèmes sans solution.

Comment faire face aux défis quotidiens de ces "petites résidences dans des petits milieux" ? Vivre âgé dans un milieu rural doit-il signifier un déménagement dans un milieu urbain ? Comment aider un OSBL ayant plus d'unités libres qu'occupées, par manque involontaire de surveillance de nuit et de services dits de proximité, par exemple ? Lorsque toutes les ressources du milieu sont utilisées et épuisées, qu'y a-t-il après ?

Des questions sans réponses claires, sans solutions simples, pour toutes les autorités gouvernementales et les gestionnaires de ces corporations sans but lucratif, à vocation communautaire. Des difficultés qui se répètent par dizaines dans les régions du Québec, comme celle évoquée au Lac-Saint-Jean.

Rechercher des solutions locales avec peu de moyens, tout en gérant le quotidien de ces résidences, voilà un des grands défis que veulent relever les personnes qui se sont réunies dans une association en développement telle que le Réseau québécois des OSBL d'habitation (RQOH).



LES GENS DU RÉSEAU

Au rythme des gens : une infirmière de confiance

Sylvie Carest

Adjointe à la direction, FROHMCQ

La Résidence Le Jardin de Trois-Rivières, membre de la FROHMCQ, accueille une clientèle de personnes retraitées autonomes depuis 1995. Un total de 16 employés y travaillent aujourd'hui. Avec une capacité de 56 chambres, la moyenne d'âge des résidents y est de 85 ans. J'y ai rencontré Andrée Sirois, infirmière à cet endroit. Voici le portrait d'une femme qui sait gagner la confiance de gens... que l'âge rend prudents.

Un poisson dans l'eau

Andrée travaille à la résidence depuis six ans. Elle adore la compagnie des personnes âgées. Sa grand-mère ayant habité avec sa famille durant son enfance, elle s'est habituée à vivre en sa présence, ce qui fait qu'elle est à l'aise d'oeuvrer dans ce milieu. Sa priorité est d'établir un contact et un lien de confiance avec les résidents. Andrée a déjà travaillé à l'Hôtel Dieu de Montréal dont l'environnement lui déplaisait. Elle trouvait que tout allait trop vite et que,

dans ces conditions, il lui était impossible d'établir des contacts avec les patients autant qu'elle l'aurait voulu.

Patience et sens de l'observation

Pour Andrée, les aptitudes requises pour travailler dans une résidence sont d'aimer les personnes âgées et d'être à l'aise avec leur rythme de vie. La patience est donc une qualité essentielle. On doit leur fournir un soutien moral et affectif et être capable d'établir un lien de confiance avec elles. Il est aussi important d'observer leurs comportements habituels afin de déceler les changements qu'il pourrait y avoir dans leur attitude. Ces gens camouflent souvent leurs malaises ou maladies car ils veulent éviter l'hôpital. Un regard vigilant doit donc être posé pour s'apercevoir de tout agissement anormal. Ce qu'il faut, c'est rendre leur milieu sécuritaire tout en leur laissant l'autonomie, la liberté et l'intimité dont ils ont besoin.

Une profession exigeante

Les responsabilités d'une infirmière sont plus nombreuses que celles d'un préposé. Elle est le trait d'union entre le

système et les résidents. Elle veille à ce qu'ils respectent leur rendez-vous chez le médecin, soient bien accompagnés, s'assure d'avoir un compte rendu de la visite, fait des prises de sang, change les pansements, les prépare en cas de tests, assure un suivi post-opératoire en cas de chirurgie. Elle fait un suivi régulier afin de pouvoir noter rapidement les changements cognitifs et psychologiques et ainsi intervenir efficacement et rapidement. Tout cela demande une bonne organisation ainsi qu'une bonne structure.

Elle voit aussi à ce que les nouveaux arrivants s'intègrent au groupe et soient à l'aise dans le milieu. Ayant la chance d'être entourée d'une équipe de travail fiable, toutes ces tâches semblent à Andrée Sirois plus faciles à accomplir. « Un point primordial qu'il ne faut pas oublier », me confie-t-elle, « c'est d'obtenir la collaboration de la famille de chaque résident, ce qui facilite grandement le travail ».

Et la satisfaction ?

Mais sa satisfaction, où la trouve-t-elle ?, me demanderez-vous. Dans la confiance que lui témoignent les résidents, en constatant leur bien-être, lorsque leurs enfants posent des gestes d'appréciation envers elle.

Toutes ces marques d'affection contribuent à la rendre plus riche intérieurement.



Réalisation de 4200 logements communautaires LE RQOH SE RÉJOUIT !

Le Réseau québécois des OSBL d'habitation se réjouit de l'annonce faite en juin par la ministre des Affaires municipales et des régions, Madame Nathalie Normandeau, concernant le feu vert accordé à la réalisation de 4200 logements communautaires dans le cadre du programme AccèsLogis.

Cette annonce permettra à de nombreux projets en attente de financement - depuis parfois plusieurs mois - d'aller de l'avant

dans la réalisation de nouvelles habitations, mais aussi à de nouveaux projets de voir le jour. L'augmentation de l'objectif général de réalisation de logements communautaires à 18 500 unités constitue également une agréable nouvelle pour le Réseau.

Rappelons que près de 70% des logements réalisés dans le cadre d'AccèsLogis l'ont été par des OSBL d'habitation.

(F. V.)

LES MOTS DU RÉSEAU

Un avocat pour la Régie du logement?

François Vermette

Directeur général - RQOH

Un jugement récent de la Cour du Québec dans la cause Harvey contre Guerreiro risque d'avoir des conséquences importantes sur les demandes déposées par les OSBL d'habitation à la Régie du logement. En effet, dans sa décision, le juge Simon Brossard a statué que seul un avocat pouvait déposer une demande à la Régie du logement.

En se basant sur la loi du Barreau et sur un jugement de l'an dernier (App. Tour Stanley contre Emberley) le juge distingue « la rédaction et la préparation d'actes de procédure » de la « représentation devant le tribunal ». Si, dans le deuxième cas (la

représentation), la loi sur le Barreau fait une exception pour la Régie du logement, ce n'est pas le cas pour le dépôt d'une demande. Par conséquent, le juge a invalidé une partie de l'article 10 du Règlement sur la procédure devant la Régie du logement :

« 10. Sauf s'il est son conjoint ou un avocat, le mandataire qui représente une partie, ~~que ce soit pour la production d'une demande ou d'une requête ou à l'audience, doit fournir à la Régie le mandat écrit qu'il détient en même temps que la demande ou la requête ou à l'audience, selon l'objet du mandat~~ ».

Une personne physique peut toujours déposer une demande elle-même. Une personne morale, un OSBL d'habitation, doit avoir un mandataire et celui-ci ne peut être qu'un avocat selon le juge

Brossard. Par contre, le mandataire peut toujours représenter la corporation lors de l'audience.

Les conséquences de ce jugement sont importantes et l'onde de choc n'a pas encore atteint tout le monde. Si, dans certaines régions, la Régie du logement a commencé à avertir les personnes morales qu'elles seraient mieux de faire signer leurs demandes par un avocat pour éviter le risque que celles-ci soient rejetées, dans d'autres, rien n'est encore demandé. Pour l'instant, les demandes sont tout de même acceptées.

Mais le risque existe qu'un locataire conteste la demande déposée contre lui, dans un cas de recouvrement de loyer par exemple, sous prétexte que celle-ci n'a pas été signée par un avocat.

Et la jurisprudence des deux jugements cités plus haut lui donnerait raison.

Dans ce contexte, nous suggérons aux OSBL d'habitation de bien évaluer la situation et d'envisager de faire signer les demandes les plus importantes par un avocat. Communiquez avec votre fédération sur ce sujet.

On peut lire les deux jugements en question sur www.jugements.qc.ca



Colloque sur le soutien communautaire en 2006

Le conseil d'administration du Réseau québécois des OSBL d'habitation (RQOH) a donné son feu vert : l'organisme organise un grand rendez-vous sur le soutien communautaire en novembre 2006 à Montréal.

L'événement a pour objectif de sensibiliser davantage la population et les autorités à l'importance du soutien communautaire dans l'habitation. Il permettra aussi de réunir des gestionnaires d'OSBL d'habitation de partout au Québec, membres des Fédérations régionales d'OSBL, afin de partager savoir-faire et expertises.

Le Réseau québécois entend profiter d'une conjoncture plus favorable aux débats sur le traitement que réserve la

société québécoise à ses aînés afin de mousser le développement des services communautaires en habitation.

Un comité aviseur, formé des membres du comité du soutien communautaire créé par le conseil d'administration du Réseau québécois, se penche déjà sur le contenu des conférences qui y seront présentées.

Le personnel du Réseau, quant à lui, est déjà à l'oeuvre afin de développer les aspects organisationnels et logistiques de l'événement, qui se tiendra à Montréal le jeudi 9 novembre 2006.

Pour information :
Réseau québécois des OSBL d'habitation
Tél. : (514) 846-0163 ou 1 866 846-0163
Courriel : rqoh@rqoh.com

LES MOTS DU RÉSEAU

FRENCH KISS



Richard Saulnier
Communications, RQOH

À partir d'aujourd'hui, le RÉSEAU s'arrêtera sur des expressions courantes dans le milieu de l'habitation communautaire et qui sont inappropriées. La mode de l'anglicisation, notamment en France, ne sert pas toujours la précision du propos ...

Autonomisation n.f.
(English : empowerment)

Définition : processus par lequel une personne, ou un groupe social, acquiert la maîtrise des moyens qui lui permettent de

se conscientiser, de renforcer son potentiel et de se transformer dans une perspective de développement, d'amélioration de ses conditions de vie et de son environnement.

Note (s) : Le terme habilitation, provenant de la langue juridique, a un sens plus restreint et ne s'applique que dans la perspective d'un organisme octroyant de plus grands pouvoirs, et non d'une prise en main par la personne elle-même ou le groupe lui-même.

On peut également utiliser autonomisation dans des domaines connexes comme la pédagogie et la psychologie plutôt que d'employer les multiples expressions synonymiques telles que prise en main,

prise en charge, renforcement de l'autonomie, etc. Les calques empowerment et empouvoirement, forgés à partir de l'anglais empowerment, sont à éviter en français.

Source : Le grand dictionnaire (OQLF, 2003)



Misez sur la force d'un réseau !



Gasco



Pour plus de détails,
consultez le
www.rqoh.com
ou composez
1 866 846-0163
(sans frais)

LES MOTS DU RÉSEAU

Des formations pour tous... et partout !

Myriam Lalonde
Adjointe à la direction, RQOH

Le 16 mars dernier, le Réseau québécois des OSBL d'habitation s'est vu accordé une subvention dans le cadre des programmes de soutien financier aux projets de développement du Secrétariat à l'action communautaire autonome (SACA) afin qu'il mette sur pied une série de formations pour les OSBL d'habitation du Québec.

Grâce à cette subvention, le RQOH aura l'opportunité aux cours des prochaines semaines de mettre à jour ses outils de formation tout en constituant une banque de formateurs et une expertise des plus utiles pour l'organisation de sessions de formation.

De façon plus concrète, le principal objectif de ce projet est d'offrir deux sessions de formations - l'une en octobre/novembre

2005 et l'autre en février/mars 2006 - à plus de 100 organismes (lors de chacune des formations) et ce, dans 9 régions du Québec (7 régions fédérées ainsi que 2 régions non fédérées : Abitibi & Bas-St-Laurent).

Vous trouverez ci-dessous les choix que les Fédérations régionales ont retenues à ce jour.



Pour de plus amples renseignements, n'hésitez pas à contacter M. Richard Saulnier (RQOH) sans frais au 1(866) 846-0163.

Au plaisir de vous rencontrer !

RÉGIONS FÉDÉRÉES & NON FÉDÉRÉE	OCTOBRE-NOVEMBRE 2005						FÉVRIER-MARS 2006									
	SAGUENAY	LAVAL	MONTRÉAL	MONTRÉRIE	QUÉBEC	MAURICIE	OUTAOUAIS	ABITIBI	SAGUENAY	LAVAL	MONTRÉAL	MONTRÉRIE	QUÉBEC	MAURICIE	OUTAOUAIS	ABITIBI
1. Conciergerie et entretien en OSBL d'habitation																
2. Droits et devoirs des administrateurs																
3. Gestion des administrateurs																
4. Lois et règlements de la Régie du logement																
5. Loi Santé (loi 90)																
6. Participation des locataires (personnes âgées ou fragilisées)																
7. Programmes de subvention à retenir																
8. Services de soutien communautaire																
9. Trésorerie dans un OSBL d'habitation																

Saguenay/Chibougamau/Chapais/Côte-Nord : FROH-SLSJCCCN
Mauricie/Centre-du-Québec : FROHMQC
Montréal : FOHRJS
Outaouais : ROHSCO
Montréal : FOHM
Laval : FLOH
Québec/Chaudière-Appalaches : FROHQC
Régions non fédérées : Abitibi et Bas-St-Laurent (à venir)

Journée internationale des aînés

Richard Saulnier
Communications, RQOH

L'organisation des Nations Unis a décrété le 1^{er} octobre comme étant la Journée internationale des personnes âgées en 1990. Le Conseil québécois des aînés invite depuis ce temps l'ensemble de la population et particulièrement les aînés et leurs associations et organismes à souligner le 1^{er} octobre prochain.

Sous le thème « *Que serait l'arbre sans ses racines ?* », cette métaphore « *représente non seulement le canal de source de vie, mais aussi l'histoire d'un peuple et la condition sine qua non au partage de la connaissance et au transfert de la tradition* », selon le communiqué émis par le Conseil des aînés.

Que ce soit dans le cadre d'activités au plan local ou régional, ce temps d'arrêt vise à informer, faire réfléchir, débattre, démontrer le savoir-faire des aînés et

favoriser les échanges intergénérationnels.

Afin de vous appuyer dans l'organisation d'activités dans votre milieu, des affiches « *Que serait l'arbre sans ses racines ?* » sont disponibles sur demande aux bureaux du Conseil des aînés aux coordonnées suivantes :

Téléphone : (418) 643-0071
Sans frais : 1 877 657-2463
Courriel : aines@conseil-des-aines.qc.ca

Prenez le contrôle de votre

NOUVELLE FORCE

Assurances
SEKOIA

Réseau Québécois
des OSBL d'Habitation

Communiquez avec nous
dès maintenant pour recevoir
votre soumission d'assurance

www.sekoia.ca 1.877.277.OSBL

Réseau québécois des OSBL d'habitation

2165, rue Tupper # 102, Montréal (Qc), H3H 2N2

Téléphone: 514-846-0163 ou 1-866-846-0163

Télécopieur: 514-932-7378

Courriel: rqoh@rqoh.com

www.rqoh.com

Le Réseau regroupe sept fédérations régionales d'OSBL d'habitation ainsi que des corporations d'habitation sans but lucratif non desservies par des instances régionales.

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

266, rue Notre-Dame
Gatineau (Québec)
J8P 1K4
(819) 669-5740 poste 16

Fédération régionale des OSBL d'habitation de Québec, Chaudière-Appalaches (FROHQC)

799, 5e rue
Québec (Québec)
G1L 2S6
(418) 648-1278

Fédération régionale des OSBL d'habitation du Saguenay Lac-St-Jean, Chibougamau-Chapais, Côte-Nord (FROH-SLSJCCCN)

1969, rue Price
Jonquière (Québec)
G7X 5S2
(418) 678-1418

Fédération des OSBL d'habitation de Roussillon, Jardins du Québec, Suroît (FOHRJS)

311, rue McLeod
Châteauguay (Québec)
J6J 2H8
(450) 699-3060

Fédération des OSBL d'habitation de Montréal (FOHM)

1650, rue St-Timothée, bur. 105
Montréal (Québec)
H2L 3P1
(514) 527-6668

Fédération régionale des OSBL d'habitation de Mauricie, Centre-du-Québec (FROHMCQ)

1301, 6e avenue
Grand-Mère (Québec)
G9T 2J7
(819) 538-3322

Fédération lavalloise des OSBL d'habitation (FLOH)

925, avenue Bois-de-Boulogne #400
Laval (Québec)
H7N 4G1
(450) 662-6950

