

LA UNE DU RÉSEAU

Rumeur et réalités...

FRANÇOIS VERMETTE

Directeur général
RQOH

C'est promis, nous allons cesser de dire que l'automne à venir sera chargé, nous le disons à chaque année alors il n'y a rien de neuf là.

Cet automne, nous vous réservons quelques nouveautés. La première sera le lancement de nos premiers guides **Les meilleures pratiques**, les premiers qui seront suivis, nous l'espérons, d'autres titres l'an prochain. Les guides seront disponibles gratuitement pour les membres.

Les sujets traités : Les règlements généraux : mode d'emploi, L'éthique et les administrateurs, L'intervention auprès des personnes âgées, Comment rédiger un règlement d'immeuble, Guide d'entretien préventif et la Dotation de personnel et la rémunération. Ces guides, tous rédigés par des spécialistes, répondent à des demandes que nous recevons régulièrement, ils sont particulièrement adaptés au contexte des OSBL d'habitation.

Cet automne, nous poursuivrons aussi nos tournées de formations entreprises l'an dernier et qui ont connu un grand succès. En collaboration avec les fédérations régionales, des formations seront offertes partout au Québec. La liste de celles-ci est disponible sur notre site internet et les cahiers de formation sont disponibles pour les membres.

Dans la même veine, nous tiendrons cet automne un colloque sur le soutien communautaire (voir pages 8-9). Cet événement sera le plus grand à ne s'être jamais tenu au profit des OSBL d'habitation. Nous espérons pouvoir compter sur votre présence.

La fin de l'été nous a laissé entendre la rumeur d'élections à Québec. Ce sera l'occasion rêvée pour annoncer un investissement dans le soutien communautaire ! Les travaux du comité intersectoriel SHQ-MSSS sont presque terminés, le cadre national sur le soutien communautaire pourrait être adopté cet automne.

Le Réseau québécois des OSBL d'habitation a participé aux travaux du comité intersectoriel depuis ses débuts à l'automne 2003. Bien qu'à nos yeux le document ne soit pas encore parfait, il constitue un compromis acceptable qui nous permettra d'avancer dans ce dossier. Il constitue une reconnaissance du soutien communautaire et des responsabilités des ministères de la Santé et des Services sociaux et de la Société d'habitation du Québec à l'égard du soutien communautaire.

L'adoption du cadre national sur le soutien communautaire doit se faire simultanément à l'annonce de sommes dédiées et suffisantes pour sa mise en œuvre. En effet, nous sommes convaincus depuis le début des travaux du comité qu'une reconnaissance sans financement dédié ne permettrait pas d'atteindre les résultats attendus.



est envoyé à raison de quelque 2000 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

Collaborateurs :

- Luc Blackburn	- Claudine Laurin
- Marie-Noëlle Ducharme	- Olivier Loyer
- Guy Gagnon	- Benoit Poirier
- Mariette Héraud	- Émilie Roy
- Patrice Jean	

Photo de la page couverture :
Logemen'occupe, Gatineau - ROHSCO



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

**Distribution : Numéro de convention
Poste-publication 41027522**

LES GENS DU RÉSEAU

Mises en chantier, inaugurations et patience !

BENOÎT POIRIER

Agent de développement
ROHSCO

L'année 2006 en est une de mises en chantier et d'inaugurations pour plusieurs membres du Regroupement des OSBL d'habitation avec support communautaire de l'Outaouais (ROHSCO) ! En effet, plusieurs projets d'organismes sans but lucratif d'habitation et d'hébergement ont été réalisés depuis le début de l'année et d'autres sont sur le point de voir le jour très bientôt. En tout, nous ajoutons 28 unités de logements et 26 unités d'hébergement supplémentaires sur notre territoire. De plus, à l'automne, 81 unités s'ajouteront à cet agréable bilan 2006. Les investissements liés aux projets réalisés depuis janvier totalisent globalement 5,8 millions de dollars.

Un bémol.....

Nous devons nous réjouir de la construction de ces nouvelles unités à Gatineau mais ce n'est pas suffisant. Le portrait socio-économique présenté en introduction du projet de politique

d'habitation de la Ville de Gatineau fait état du retard gatinois : « Malgré des progrès récents, la construction de logements sociaux, au cours des dix dernières années, a occupé une place négligeable dans la production totale de logements » (Projet de politique d'habitation - mai 2006). Ce retard n'est certainement pas dû au manque de projets ! En effet, tous les projets développés cette année par nos groupes membres ont un point en commun : celui d'avoir séjourné longtemps sur la table. Certains de ces projets auraient dû être construits bien avant pour laisser à la Commission permanente sur l'habitation de Gatineau le privilège d'en étudier d'autres !

Créer les conditions à Gatineau pour construire plus rapidement

Le ROHSCO a activement participé aux consultations entourant le projet de Politique d'habitation de la Ville de Gatineau qui sera adopté à l'automne. Sa ratification prochaine est une bonne nouvelle. Nous croyons que le retard soulevé dans l'introduction du projet de Politique est causé en bonne partie par l'absence d'orientations et de réglementations municipales favorisant la construction de logements sociaux.

Par exemple, comment construire un projet de logement social si la municipalité n'a aucune banque de terrains disponibles ? Ainsi, après le fameux phénomène *pas dans ma cour*, voici le nouveau phénomène :

pas de cour ! De plus, comment augmenter globalement l'offre de logements sociaux et abordables s'il n'existe aucune politique d'inclusion ? Les épicerie, les centres commerciaux et les investissements publics suivent les promoteurs immobiliers qui eux, s'éloignent des poches de pauvreté qu'on retrouve de plus en plus emplies de gens et vidées de sous. Ce sont là deux questions abordées dans le projet de politique dont nous souhaitons rigoureusement la mise en œuvre :

Orientation 3 : Une offre équilibrée et diversifiée d'habitations pour tous les Gatinois et Gatinoises.

Orientation 4 : Une offre suffisante de logements sociaux de qualité et adaptée aux besoins de la population.

Il faut inaugurer, inaugurer et encore inaugurer !

Plusieurs organismes membres du ROHSCO nous ont parlé d'un projet de construction à venir ou d'une nouvelle phase à développer. Nous souhaitons que les investissements qui viendront appuyer la nouvelle Politique d'habitation de la Ville de Gatineau puissent donner à nos visionnaires les moyens de leurs ambitions. Notre Ville s'étant fait championne de la lutte anti-tabac (tout le monde dehors !) nous n'attendons rien de moins qu'elle fasse de même avec le logement (tout le monde dedans !).



Logemen'Occupe - Gatineau



LES MOTS DU RÉSEAU

Billet sans nom

MARIE-NOËLLE DUCHARME
Responsable de la recherche
RQOH

Comment vous appelez-vous ?

Les OSBL d'habitation constituent depuis longtemps un terreau fertile que les fédérations s'emploient à débroussailler, à mieux faire connaître et à nommer. Comment baptisez-vous vos projets ? La question n'est pas anodine. Les noms de nos ensembles d'habitation sont d'abord une toponymie. Ils révèlent à quel point les OSBL d'habitation essaient notre territoire : Villa Ripon, Place Richelieu, Habitations Les Méchins, Faubourg des Cantons, Habitations communautaires de Côte-des-Neiges. Ils disent fréquemment leur mission, leur spécificité : Maison d'un nouvel Élan, Le Chez-nous des artistes,

Conseil des montagnais, Habitation Action-Sourds.

Etes-vous plus « Logement » ou « Habitation » ?

Et vous, êtes-vous plus Logements ou Habitations ? Ou peut-être êtes-vous davantage Résidences ? La base de données des OSBL d'habitation recensés par le Réseau québécois des OSBL d'habitation permet de dégager le palmarès suivant : 331 Habitations...; 100 Maisons...; 80 Résidences...; 40 Villas...; 30 Centres...; autant de Foyers et de Manoirs.

Le bonheur est... dans l'OSBL pour aînés

Prenons le cas des organismes d'habitation pour aînés. Les noms des projets y sont le plus souvent associés à un lieu : Jardin de tel village, Habitation de tel quartier. Mais

les ensembles d'habitation sont aussi souvent chargés d'espérance comme en font foi ces OSBL d'habitation destinés aux personnes âgées : Le Bel âge de Mercier, Le Jardin des aînés, Domaine des beaux jours, Manoir Le Regain, Résidence des gens heureux, Résidence le porte-bonheur, Villa de l'amitié, Domaine Belle-vie, Villa du rêve, Nouveaux horizons.

Que signifie cette orientation résolue vers le bonheur et l'optimisme ? Un coup de marketing ? Une invitation à mieux faire passer la pilule de notre vieillissement ? Mais à l'inverse, serions-nous mieux disposés à habiter dans des habitations aux noms de Villa de la perte, Domaine du déclin, Résidence du renoncement nécessaire ? Moi, je dirais que non.

Portrait : la Fiducie du Chantier de l'économie sociale

ÉMILIE ROY
Service à la clientèle
RQOH

« La principale mission du Chantier de l'économie sociale est de promouvoir l'économie sociale comme partie intégrante de la structure socio-économique du Québec ». Au cœur de ses priorités, le Chantier voulait offrir un nouveau produit financier adapté au type de développement des entreprises œuvrant dans le domaine de l'économie sociale. Avec ce produit, le Chantier espère répondre à un besoin criant de sous-capitalisation et ainsi, de permettre à ces entreprises d'améliorer à la fois leur autonomie, leur croissance, leurs activités courantes et leur développement.

Ce nouvel outil prendra la forme de titres de capitalisation ayant pour but de soutenir les entreprises collectives et de favoriser une structure financière adéquate dans toutes les phases de leur développement. La

gestion sera confiée à une Fiducie qui verra à la saine gestion des Fonds de capital. Pour les entreprises d'économie sociale, ce nouveau produit financier, complémentaire à ceux déjà existants, sera une source de capital disponible à moindre coût. Il permettra de soutenir davantage de projets et de faciliter l'accès à des leviers financiers plus importants.

En étroite collaboration avec les acteurs locaux et régionaux de développement, le Réseau d'investissement social du Québec (RISQ) - mandaté par le Chantier d'économie sociale - aura à verser équitablement les produits de capital patient aux entreprises d'économie sociale intéressées sur tout le territoire du Québec. En plus de la responsabilité du processus de sélection des dossiers, le RISQ analysera et suivra l'évolution de portefeuilles d'investissement de plusieurs millions de dollars annuellement.

Pour sa part, le Chantier conservera les activités de veille stratégique, de développement de marché et de réseautage. Enfin, ce sera au Conseil des fiduciaires que sera confié le pouvoir exclusif de gérer, de contrôler, d'administrer et d'exploiter les affaires de la Fiducie.

Mis à part certaines activités liées à l'habitation, toute entreprise d'économie sociale pourra se prévaloir de cette aide pour financer un projet impliquant l'acquisition, la construction ou la rénovation d'actifs immobiliers, ou pour obtenir des fonds pour le démarrage ou l'amélioration d'activités.

Forte d'une capitalisation initiale de 58,5 millions \$ (28,5 millions \$ du Canada, 20 millions \$ des fonds de travailleurs et 10 millions \$ du Québec), la Fiducie annoncera sous peu la date de début de ses opérations ainsi que ses modalités de fonctionnement (<http://www.chantier.qc.ca/>).

LES GENS DU RÉSEAU

Recette du zonage d'inclusion

(à la sauce logement « pas cher »)

MARIETTE HÉRAUT

Coordonnatrice
FOHRJS

Liste des ingrédients

- 1 municipalité où il fait bon vivre
- des arpents de terrains constructibles (si possible non contaminés)
- 1 gros projet de développement résidentiel (du genre très gros)
- des logements pour revenu modeste
- 1 grosse dose de volonté politique
- 1 besoin criant

Bien saisir : on parle de quoi ?

Le zonage se définit comme un outil de planification qui favorise un urbanisme de projets pour un territoire donné. Réparti en zones distinctes, ce territoire sera donc affecté à certains usages en fonction de l'utilisation de son sol : résidentiel, industriel, conservation, par exemple. Le zonage est donc aussi par défaut un outil destiné à l'amélioration du cadre de vie.

Depuis quelques années, l'expression « zonage d'inclusion » est fréquemment utilisée dès qu'il s'agit de vouloir donner un peu d'oxygène au marché de la construction résidentielle. En fait, elle évoque une réglementation intégrant des logements à prix peu élevés dans un projet de développement immobilier. L'objectif est d'éviter certaines contraintes liées à l'implantation de lots résidentiels (comme les normes sur leurs dimensions) et à cause desquelles la construction de ces logements moins coûteux ne pourrait se faire. Ils ont deux attributs comme caractéristiques : ils sont neufs et leur coût n'est pas trop élevé.

Fait saillant : il semble évident qu'au sein d'un marché locatif, les OSBL d'habitation doivent ici avoir la part belle et ne pas être

une sous-composante de ce qu'on nomme « les logements abordables ». Ainsi, il devient plus aisé de garantir une offre de logements à prix variés et de contribuer à lutter contre la pauvreté.

Presser le jus (de la volonté politique)

Vouloir un nouvel aménagement urbain qui comprenne des logements sociaux et communautaires, c'est reconnaître que ceux-ci influencent les politiques publiques. Le zonage d'inclusion est effectivement le fruit d'une réflexion critique sur la construction des centres-villes qui se veut exploratrice : comment le logement peut-il changer l'image et la structure du centre urbain tout en répondant à des besoins variés de logement ? Il est alors l'expression d'une volonté politique qui s'exprime via un projet urbain, c'est-à-dire d'une volonté de garantir et d'assortir une cohésion sociale autour de l'habitat dont l'une des conséquences sera la mixité sociale.

Les municipalités désireuses de favoriser le zonage d'inclusion ont adopté les amendements nécessaires quand le contexte législatif n'était pas approprié. On retrouve deux variantes au zonage d'inclusion : il peut être favorisé grâce à des mesures fiscales en priorité pour les maîtres d'ouvrage, et il peut être exigé par les administrations (auquel cas il peut d'ailleurs tout aussi bien s'assortir d'incitatifs fiscaux).

Mélanger les expériences éprouvées

Ceux qui l'ont testé l'ont adopté. Les États-Unis dans les années 1970 s'y sont collés; on recense désormais environ 200 initiatives de ce genre. Puis, le Canada anglais a emboîté le pas la décennie suivante, et à la fin des années 1990, certains pays européens l'ont formalisé dans leur cadre législatif. Tantôt coercitives, tantôt incitatives, ces mesures ont émané

de paliers d'administrations variés. Elles ont pu être menées de façon autonome, mais parfois, les provinces ou les États ont même eu le mandat de sanctionner les municipalités récalcitrantes. Quoiqu'il en soit, leur application est réalisable indépendamment du mode de gouvernement.

Cristalliser autour d'un seuil significatif

Afin d'être plus convaincant et efficace, un ratio a été proposé ou imposé au prorata du nombre d'unités inclus dans un projet résidentiel. La mise en place de cette mesure va souvent de pair, et ce, malheureusement, avec une crise des loyers qui grimpent en flèche donc, dans des secteurs en croissance. Plus l'ensemble à construire sera important, ou plus la densité de personnes sera élevée, plus le projet de zonage d'inclusion sera viable. Il est plus délicat pour les petites municipalités de prévoir un tel développement.

Il est vrai qu'à Montréal, les OSBL et le gouvernement québécois ont assumé la responsabilité de la majorité des réalisations de logement social, ce qui a favorisé l'émergence de petits projets qui démontraient un certain souci d'intégration urbaine. Mais, la conception du logement ne doit pas contribuer à la création de sites où les résidents sont isolés de l'intensité et de la diversité de la vie urbaine. Le zonage d'inclusion véhicule alors le compromis et la variété, et doit être mis en place dans une perspective de service d'intérêt général, pour répondre aux besoins de qualité de vie de la population.

Ainsi, est retenu le minima de 15 %, voire de 20 %... Les derniers documents de la Ville de Montréal évoquaient 30 % comme seuil pertinent. Adjugé, vendu : jusqu'ici, tout va bien ! Reste à savoir de quoi et comment ce 30 % de logements est composé... Le même document parlait du

(Suite de la p. 6)

logement « abordable » et l'on peut se demander dès lors ce que représenteront les logements sociaux dans ces 30 %.

En fait, incitation ou obligation, il n'en reste pas moins qu'il faut déterminer qui doit être inclus, et c'est là où le bât blesse le plus, car les interprétations divergent à bien des égards de l'usage initial de notre outil, soit l'inclusion de logements dits « abordables ». Les sens de ce dernier attribut servent tout et son contraire. Pour les groupes œuvrant en faveur du droit au logement des personnes, il s'agit massivement des personnes les plus démunies, celles qui allongent les listes d'attente pour des logements à prix modiques, celles qui se battent pour trouver le logement dont le coût ne les acculera pas au fond d'un gouffre financier perpétuel.

Pour la Ville de Montréal, le logement abordable définit tout aussi bien le domaine locatif comme la propriété privée, et s'adresse à une panoplie de clientèles variées. Le logement communautaire ne devient qu'une composante du logement abordable... vocation fortement rétrécie au demeurant : les objectifs de propriété collective, de prise en charge en tant que citoyen et d'action sur le milieu de vie sont dès lors relégués au second plan. L'objectif de solidarité urbaine risque d'être sérieusement grugé: le type de logements concernés variera selon que l'on parle d'intégrer les plus démunis à la vision urbaine, auquel cas le zonage d'inclusion sera directement un instrument de lutte contre la pauvreté, ou bien que l'on parle de lutte contre l'exode rural des jeunes familles au pouvoir d'achat somme toute intéressant vers les banlieues et que l'on cherche à les retenir dans les centres urbains.

Pour finir le tout : assaisonner de mesures de compensation

Difficile à exécuter ? Les promoteurs n'ayant que peu d'intérêt à s'y lancer peuvent obtenir différentes primes, ou bénéficier de normes moins exigeantes. Pas de zonage d'inclusion ? Très bien. La recette gagnante a même établi un système de pénalités compensatoires qui prélève des sommes relatives au pourcentage manquant et les expédie au profit d'un établissement public dédié tout naturellement au logement communautaire.



Alors, c'est bientôt prêt ?

Présenté
avec la collaboration de

Société
d'habitation
Québec



PARCE QUE L'AVENIR NOUS HABITE



LE SOUTIEN
COMMUNAUTAIRE
LA SOLUTION
POUR VIVRE MIEUX !

Le grand rendez-vous pour
comparer et définir les pratiques
de soutien communautaire
en habitation au Québec

Jedi 9 novembre 2006
Hôtel Doubletree Plaza Centre-Ville
Montréal

Information et inscription :
(514) 846-0163 ou 1 866 846-0163
www.rqoh.com

ORGANISÉ PAR



LES GENS DU RÉSEAU

PARCE QUE L'AVENIR NOUS HABITE

Programme officiel

Jeudi 9 novembre 2006



8 h ACCUEIL ET ENREGISTREMENT

8 h 40 MOT DE BIENVENUE

Madame Myrtha Laflamme

Présidente, Réseau québécois des OSBL d'habitation

8 h 45 ALLOCUTION D'OUVERTURE

Madame Nathalie Normandeau

Ministre québécoise des Affaires municipales, responsable de l'habitation

9 h 30 PORTRAIT DU SOUTIEN COMMUNAUTAIRE AU QUÉBEC

Marie Noëlle Ducharme

Responsable de la recherche, Réseau québécois des OSBL d'habitation

Initiée par le Réseau québécois, voici enfin les premiers résultats d'une enquête postale et téléphonique qui permettra de mieux estimer les services et les besoins des OSBL d'habitation.



10 h PAUSE-SANTÉ

LES BILANS D'EXPÉRIENCES ET DE RECHERCHES : des ateliers présentent le bilan de recherches et d'expériences les plus pertinentes en lien avec le soutien communautaire

10 h 15 L'EXPÉRIENCE DE PATHWAYS TO HOUSING

Dr Sam Tsemberis

Directeur général et fondateur

L'expérience de l'organisme new-yorkais *Pathways to Housing* dans la gestion de logements avec soutien communautaire. L'organisme s'est associé à plusieurs recherches qui démontrent l'efficacité de l'accès à un chez soi assorti des mesures de soutien approprié. Conférencier dynamique et recherché, Sam Tsemberis vous promet une présentation stimulante (avec service d'interprétation).



LE B-A BA DU SOUTIEN COMMUNAUTAIRE

François Vermette

Directeur général, Réseau québécois des OSBL d'habitation

Une mise à niveau de ce concept qui demeure récent, intersectoriel et qui s'adresse à plusieurs clientèles. Des définitions, la portée et les limites de cette pratique. Ce que c'est et ce que ce n'est pas.

11 h PASSERELLES ENTRE PRIVÉ, PUBLIC ET ÉCONOMIE SOCIALE

Christian Jetté

Université de Montréal, professeur École de service social et co-directeur du LAREPPS

Une recherche publiée en 2005 examine les conditions de résidence, dans les trois secteurs, pour les personnes âgées. Le rôle, jusque-là sous-estimé, des OSBL d'habitation pour aînés y est mis en lumière.

LE CADRE NATIONAL DE GESTION DU SOUTIEN COMMUNAUTAIRE

Claude Roy, de la Société d'habitation du Québec, et Odette Perron, du ministère de la Santé et des Services sociaux, les partenaires associés au cadre national de gestion du soutien communautaire, présentent les grandes lignes d'un document, fruit d'une négociation et de revendications manifestées par les OSBL d'habitation depuis plusieurs années.

COÛTS D'INSCRIPTION

60 \$ membre d'une Fédération d'OSBL d'habitation

75 \$ représentant d'organisme communautaire

85 \$ représentant d'institution gouvernementale

Les coûts d'inscription incluent le dîner-panel ainsi que le cocktail de fermeture.

POUR NOUS JOINDRE OU POUR S'INSCRIRE

Téléphone : (514) 846-0163
 Sans frais : 1 866 846-0163
 Télécopieur : (514) 932-7378
 Courriel : rqoh@rqoh.com

Vous pouvez également consulter le www.rqoh.com pour vous inscrire ou pour obtenir de plus amples informations sur le colloque.

Réservez votre chambre d'hôtel et dites que vous êtes inscrit au colloque **PARCE QUE L'AVENIR NOUS HABITE.**

Composez le 1 800 561-4644.



Mercredi 8 novembre 2006

UN TOUR GUIDÉ D'OSBL D'HABITATION

Le colloque sera l'occasion de visiter des immeubles de logements gérés par des OSBL. Arrivez la veille et profitez de cette activité... puis flânez dans la métropole en soirée. Cette tournée, organisée par la FOHM et présentée par le collectif d'animation urbaine l'Autre Montréal, vous fera découvrir ou redécouvrir la petite histoire des OSBL d'habitation au fil des ans.

Inscription à l'avance obligatoire.

12 h DÎNER-PANEL

QUELLE POLITIQUE POUR LE SOUTIEN COMMUNAUTAIRE ?

Un panel dont les invités posent la question du soutien communautaire en habitation sous l'angle des enjeux politiques. Quelle est la pertinence de cette mesure en terme de politiques sociales ? Et quelles sont les conditions nécessaires à sa mise en œuvre ?



Alice Sunberg

Directrice générale, B-C Non Profit Housing Association

Yves Vaillancourt

UQAM, spécialiste des politiques sociales

Moderateur, Marcellin Hudon

Directeur général

AGRTQ

(avec service d'interprétation)



LE SOUTIEN COMMUNAUTAIRE DANS LA VRAIE VIE :

huit ateliers fournissent des outils aux administrateurs d'OSBL d'habitation

14 h QUAND L'HABITATION MÈNE AU THÉÂTRE !

Cette expérience de théâtre social permet d'ouvrir le rideau sur un outil d'appropriation du pouvoir d'agir où les participants font du théâtre tandis que l'intervenant improvise. « Et si c'était toi ? » est une conférence très spéciale animée par Benoît Poirier, du Regroupement des OSBL d'habitation avec support communautaire de l'Outaouais (ROHSCO).



L'ABC DU FINANCEMENT DU SOUTIEN COMMUNAUTAIRE

A l'aide d'exercices stimulants, Odile Bourdages, directrice de la Fédération des OSBL d'habitation de Québec / Chaudière-Appalaches, invite les participants à mieux connaître le soutien communautaire et à mieux articuler leurs demandes à des bailleurs de fonds. Une présentation qui a fait les preuves de son dynamisme.



ET LE SOUTIEN COMMUNAUTAIRE EN MILIEU RURAL ?

Les participants sont invités à échanger sur les réalités des localités rurales ou hors des centres urbains. À partir des expériences de Mesdames Édith Vincent (Table de concertation des aînés du Témiscamingue) et Nancy Brisson (Auberge du Bon Temps de Saint-Monique), que font les responsables d'OSBL d'habitation pour retenir leurs résidents, notamment les plus âgés ? Quels réseaux sont sollicités ? Qui sont les bénévoles ? Comment surmonter les défis que pose la relève ?

Au moment de mettre sous presse, déjà plus de 70 personnes se sont inscrites au colloque !

SANS-ABRI : L'EXPÉRIENCE DE L'ASSS ET DE MONTRÉAL

Suite à une crise médiatique impliquant des sans-abri en 2003 dans la métropole, quatre partenaires ont mis en place un programme de financement de 300 000 \$ et établi un protocole destiné aux sans-abri. Mesdames Norma Drolet, l'ASSS de Montréal, et Suzanne Laferrière, du Service du logement social et abordable de la Ville de Montréal, présentent un bilan de l'expérience après quatre années de mise en œuvre.

15 h PAUSE-SANTÉ

15 H 15 SOUTENIR LA PARTICIPATION DES RÉSIDANTS

Comment les responsables d'OSBL d'habitation suscitent-ils la participation des locataires ? Un atelier tente de recueillir vos réponses à partir des exemples que soulèvent ACHIM (trois projets d'habitation pour aînés à Montréal) et Brind'Elles (un OSBL d'habitation destiné à des femmes seules). Monique Lacroix d'ACHIM, Carmen Daviault, Maria Larrondo et Pierrette Bouchard de Brind'Elles nous présentent leurs stratégies visant l'appropriation de leur projet par les résidents.

LES PARTENARIATS AVEC LES ÉTABLISSEMENTS DE SANTÉ

Une animation-débat avec Odile Bourdages pour les OSBL d'habitation ayant des projets novateurs ou des ententes de plans cliniques. Une invitation à discuter des enjeux liés aux ententes avec la Santé.

EN SANTÉ MENTALE, LA PRATIQUE DE PECH

Benoît Côté a été président de la Régie régionale de Québec à la fin des années '80. Il dirige maintenant PECH. L'organisme a développé une expertise intéressante qui pourra intéresser les OSBL qui ont des missions similaires.

L'EXPÉRIENCE UNIQUE D'UN PRÉCURSEUR DANS LE DOMAINE

La Fédération des OSBL d'habitation de Montréal est un précurseur en matière de soutien communautaire. Depuis plus de vingt ans, l'organisme a participé au développement de cette pratique et à sa conceptualisation. Quel bilan trace-t-il de son évolution ? Un intervenant vient nous présenter leurs bons et leurs mauvais coups.

16 h 15 PLÉNIÈRE : BILAN ET CLÔTURE

17 h COCKTAIL DE FERMETURE

À confirmer : Monsieur Gérald Tremblay

Maire de la Ville de Montréal

LES GENS DU RÉSEAU

Le développement durable devrait inspirer chaque OSBL d'habitation

LUC BLACKBURN
 Coordonnateur
 FROH-SLSJCCCN

Une bonne façon de contrer la production de déchets et d'encourager le recyclage est sans doute d'organiser une bonne vente de garage. Celle-ci permet, entre autres, de donner une nouvelle vie à différents objets utilisés dans la vie quotidienne. Plutôt que de se débarrasser d'objets en allant en disposer au dépôt municipal, il est possible que ceux-ci puissent continuer à rendre service à d'autres personnes. Et ainsi va le monde de la récupération...

Il y a également d'autres principes de développement durable qui peuvent être appliqués dans la vie quotidienne de vos organisations. En voici quelques exemples :

- Tous les objets et matériaux secs (papier, journaux et circulaires, carton, boîtes de conserve, plastique, verre), tout ce que la municipalité récupère peut être soigneusement ramassé pour la cueillette hebdomadaire. Une résidente ou un résident peut être désigné(e) afin

d'assurer le bon fonctionnement du recyclage.

- En plus des boîtes de conserve, du verre et des emballages, le personnel de la cuisine peut aussi être impliqué dans le processus de récupération en mettant de côté tous les déchets végétaux provenant des fruits et légumes. À chaque jour, un sac de quelques kilos prendrait le chemin d'un site de compostage. Ceci permettrait donc de fertiliser, le printemps venu, des potagers et de nombreuses plates-bandes, histoire d'embellir votre environnement.

- Dans la même optique, un comité de résidents et de bénévoles peut être chargé de fabriquer divers objets d'utilité à partir de matières recyclées. Par exemple, des gilets de laine peuvent être récupérés et détricotés pour en faire des chaussettes ou des petits animaux qui feront la joie des enfants. Il est possible de confectonner une magnifique couverture de laine à partir de plusieurs carreaux tricotés. Afin de venir en aide aux pays en voie de développement, des bouts de tissus peuvent aussi être préparés et expédiés dans ces pays qui les utiliseront à diverses fins. Ce même comité peut

également préparer des décorations de Noël qui serviront, en les vendant à des prix symboliques, à financer des activités sociales.

Ce ne sont là que quelques exemples qui peuvent vous inspirer et que vous pouvez mettre en pratique quotidiennement dans vos résidences afin de tenir compte des principes du développement durable. En examinant avant de jeter, la cueillette des ordures ménagères risque de diminuer grandement au fil des mois et des années et ce, grâce à la contribution des résidents, du personnel et des bénévoles. Le conseil d'administration de votre OSBL doit également demeurer soucieux de l'application des règles d'entretien des installations dans une perspective de rendement énergétique et de bon fonctionnement général des lieux.

L'hébergement constitue certainement un secteur d'activités qui peut grandement bénéficier de l'application des principes de base du développement durable.



Prendre vos affaires en main,
 mettre à profit les ressources du milieu,
 bâtir une économie solidaire,
 imaginez les possibilités.

1 866 870-0437
www.investquebec.com

IQ Investissement Québec



LES GENS DU RÉSEAU

Faits saillants et enjeux soulevés

Orientations de la CMM

OLIVIER LOYER
 Coordonnateur
 FLOH

La Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) est un organisme de planification et de coordination du développement, de services et d'infrastructures à caractère métropolitain. Créée le 1^{er} janvier 2001, elle regroupe près de la moitié de la population du Québec (3,4 millions d'habitants, soit 1,4 million de ménages) et compte 82 municipalités.

Nous dresserons ici un résumé des faits saillants et des enjeux soulevés par la publication d'un document d'orientation en matière de logement social et abordable¹ lancé récemment par la CMM.

De par sa loi constitutive, la CMM a la responsabilité de créer un fonds pour le financement du logement social². Or, les dépenses de cette nature accaparent près de la moitié de son budget en 2005. Donc, elle « estime qu'il est légitime de s'impliquer non seulement sur le plan du financement, mais également en matière de planification et de coordination du logement social et abordable » pour assurer à chaque ménage l'accessibilité à un logement de qualité.

La CMM ne souhaite pas se lancer dans les programmes, ce qu'elle laisse aux gouvernements supérieurs. Elle demande néanmoins à ceux-ci des mesures fiscales pour rétablir l'offre et la demande, tout comme pour stimuler la construction de logements sociaux et abordables.

D'autre part, la CMM constate que les décisions gouvernementales ont des répercussions financières majeures sur son budget. Elle désire donc intégrer les lieux stratégiques où les décisions se prennent. Ainsi, la Communauté souhaite

devenir un partenaire à part entière via une participation au Fonds québécois d'habitation communautaire (FQHC) et en créant une table SHQ-CMM dont un des mandats serait d'établir une entente d'au moins 5 ans concernant le nombre d'unités à financer et leur répartition territoriale.

La CMM compte renforcer ses capacités d'analyse afin d'être en mesure d'intervenir avec cohérence. En ce sens, elle propose d'identifier des critères de localisation des futures unités qui tiendraient compte des indicateurs et de l'ampleur des besoins d'un milieu donné (taux d'effort, revenus des ménages, etc.) et d'un schéma d'aménagement du territoire présentant 29 centres multi-fonctionnels d'envergure à densifier et sur lesquels miser.

Aussi, la CMM développerait-elle une expertise en suivi des coûts de construction et pour le suivi serré des déficits d'exploitation des OMH dont les coûts de rénovation et d'adaptation explosent. Pour ce qui est de l'habitation communautaire, elle stipule brièvement qu'elle ne pourra pas « faire l'économie d'une réflexion relative aux investissements à prévoir pour l'entretien des coopératives d'habitation et des organismes sans but lucratif d'habitation. La pérennité des unités de logement social et abordable doit être assurée ».

Quant à la formule de « péréquation métropolitaine » qui assure le financement du Fonds de logement social à la CMM, elle serait préservée car elle représente un partage équitable parmi l'ensemble des municipalités qui y cote. Une table de concertation CMM-municipalités serait mise sur pied « afin d'établir, dans le cadre d'un plan quinquennal, des cibles annuelles ». Ainsi, la CMM et l'ensemble des municipalités membres éviteraient d'assumer des décisions prises isolément par l'une d'elles.

Des orientations impliquent aussi le soutien communautaire car la CMM promeut « des solutions résidentielles qui tiennent compte des besoins en services connexes [des locataires et qui assurent] un juste partage du financement des responsabilités sociales [inhérentes] ». En ce sens, la CMM reconnaît que « la spécificité [des OSBL d'habitation avec soutien communautaire] doit être reconnue et soutenue par les paliers de gouvernement concernés ».

Pour la Communauté métropolitaine de Montréal, il est tout à fait légitime que des programmes de logement social poursuivent d'autres objectifs à caractère social, comme la revitalisation urbaine ou le soutien communautaire. Et, ces cibles doivent être financées adéquatement par l'entremise d'un arrimage avec d'autres programmes qui permettront « un juste partage des responsabilités [parmi les ministères et entités gouvernementales concernées] ». Ainsi, les OSBL d'habitation trouvent-ils dans la CMM un partenaire très ambitieux et qui pourrait devenir un allié pour l'obtention d'un programme de reconnaissance et de financement du soutien communautaire...

Référence :

Communauté métropolitaine de Montréal, L'accès à un logement de qualité pour chaque ménage de la Communauté métropolitaine de Montréal, Orientations de la Communauté métropolitaine de Montréal en matière de logement social et abordable, Montréal, mars 2006, 96 pages.

Disponible en ligne :

http://www.cmm.qc.ca/publications/documentscmm/documents/CMM_orientations_logement_social_abordable.pdf



¹ Pour la CMM, la notion de logement social renvoie au fait que le loyer est fixé en fonction des revenus des ménages et celle de logement abordable réfère au fait que le loyer est établi en deçà du loyer médian du marché, ce qui correspondrait à la capacité de payer des ménages à revenus modestes.

² Ce fonds sert à rembourser les villes de la CMM pour A) le 15% investit comme contribution du milieu dans le développement de projets ACL / LAQ, B) le 10% du déficit d'exploitation des OMH, C) 25% du déficit d'exploitation des Habitations Jeanne-Mance, et D) 10% des frais occasionnés par les PSL.

LES GENS DU RÉSEAU

Le logement abordable... Abordable pour qui ?

Orientations de la CMM

CLAUDINE LAURIN
Directrice générale
FOHM

Nous assistions dernièrement au dépôt des orientations de la Communauté Métropolitaine de Montréal (CMM) en matière de logement social et abordable. Il est heureux de retrouver dans le titre du document la notion de logement social, contrairement à la consultation de la stratégie d'inclusion de la Ville de Montréal qui faisait uniquement référence au logement abordable. Plusieurs représentants des groupes avaient d'ailleurs souligné, lors de la consultation, l'importance de maintenir et de soutenir le développement de logements sociaux.

Il est important de mentionner que, selon les données que nous retrouvons dans les orientations de la CMM, « plus de 36 % des ménages consacrent 30 % ou plus de leur revenu, avant impôts, pour se loger; et de ce nombre, la moitié y consacre 50 % ou plus » soit un peu moins de 20 %. On affirme également que plus de 20 000 ménages se retrouvent sur la liste d'attente de logements sociaux par rapport à 9500 en l'an 2000. Cela représente une augmentation de 210 % en six ans.

Avec une population de plus de 805 000 ménages, dont plus de 64 % sont des locataires et dont près de la moitié disposent d'un revenu de moins de 36 000 \$, le programme *Logement abordable Québec* ne peut répondre aux besoins d'une grande majorité d'entre eux. Il faut savoir que la définition de logement abordable telle que définie par

la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) « considère comme logement abordable tout logement dont le loyer ou l'hypothèque, incluant les taxes foncières et les frais de chauffage, ne dépasse pas 30 % du revenu mensuel brut d'un ménage ».



*Des orientations attendues...
par 2000 ménages en attente.*

Or, on serait en mesure de se demander si une stratégie d'inclusion qui favorise 15 % des unités en logement abordable et 15 % des unités en logement social prend en compte ces données. D'ailleurs, le document d'orientation de la CMM constate que « les besoins se situent tant sur le plan de l'augmentation du nombre d'unités de logements abordables que du renforcement de la capacité financière des ménages ».

Or, avec les coûts que génère la construction à Montréal - pensons à l'achat du terrain - est-il réellement

possible de faire du logement abordable ? Et abordable pour qui ? Il est temps de se poser la question. Lorsque l'on voit des projets où l'on retrouve des loyers de plus 1000 \$ pour des trois pièces et demi, incluant certains services certes, trois repas par semaine et les coûts d'énergie, nous devons nous demander pour quels ménages ces loyers sont abordables. De plus, dans un même bloc, comment concilier les logements subventionnés avec les logements abordables lorsqu'il y réside une aussi grande différence de prix ?

Certains projets de logements abordables ont pu voir le jour grâce au programme IPAC, faisant en sorte que l'organisme ne supporte aucun frais hypothécaire, fixant ainsi le coût des loyers de façon réellement abordable et accessible. Malheureusement, lorsqu'un organisme supporte une hypothèque, les frais de construction à Montréal étant ce qu'ils sont, cela ne permet pas de parler de logement abordable. Il faudrait repenser le programme *Logement abordable Québec* et repenser également la stratégie d'inclusion qui ne fixe qu'à 15 % le nombre d'unités de logement social.

Nous espérons qu'une nouvelle programmation d'AccèsLogis permettra un développement accru de logements sociaux pour répondre aux besoins des personnes.



LES MOTS DU RÉSEAU

Le paratonnerre

PATRICE JEAN

*Directeur des comptes majeurs
Morris & Mackenzie*

Malheureusement, la période estivale 2006 est presque terminée, avec la rentrée des classes, les nuits plus fraîches... Il ne nous reste plus qu'à attendre Noël avec fébrilité ! Au point de vue assurances, pour une raison ou pour une autre, l'été 2006 a été marqué par plusieurs incidents reliés à la foudre. La gravité de ces incidents varie grandement et nous avons cru qu'il serait approprié de faire notre chronique sur les paratonnerres ou la protection contre la foudre pour les bâtiments.

Le paratonnerre, une invention de Benjamin Franklin, est âgé de plus de 250 ans. Vous connaissez sûrement l'histoire de son invention avec le bout de métal (certains disent une clef) au bout d'une corde de cerf-volant. Le phénomène qui avait été observé à ce moment était une différence de tension entre la base des nuages qui est chargée de particules négatives et le sol qui se charge de particules positives.

Lorsque la tension est assez forte, un corridor conducteur se crée entre ces nuages et le sol. Les charges vont emprunter le chemin le plus court ou celui qui offre le moins de résistance jusqu'au sol. Ceci est le fondement qui va permettre la création du paratonnerre. En fait, le paratonnerre permet d'orienter la foudre vers le chemin que nous lui avons dessiné auparavant.

Lorsque la foudre atteint un bâtiment, des dommages importants peuvent survenir, plusieurs fois en causant la mort ou des blessures importantes. Les dommages matériels sont bien entendus plus fréquents et sont couverts sous une protection de base pour votre bâtiment. La plupart des polices couvriront également les dommages causés aux appareils électriques ainsi que les données informatiques.



Le Québec est en 9^e position au Canada, avec 10,5 jours orageux par année.

Maintenant, quelle est la protection adéquate contre la foudre ? Pour répondre à cette question, vous devez déterminer votre risque d'être frappé par la foudre. Le premier paramètre est la fréquence des orages dans votre secteur. Selon Environnement Canada, l'Ontario avec une moyenne de 21,8 jours orageux par année est en tête de liste canadienne. Le Québec se retrouve à la 9^e position avec une moyenne de 10,5 jours orageux par année.

Un deuxième facteur est l'isolement du bâtiment dans son environnement : plus le bâtiment est isolé et plus les chances d'être frappé par la foudre deviennent

grandes. Un autre facteur important est la hauteur du bâtiment par rapport aux autres. Par exemple, dans les milieux urbains, la protection se renforce par la présence d'édifices en hauteur près des habitations. Ces édifices agissent ainsi en tant que paratonnerre. Bien entendu, malgré ceci, la foudre peut frapper également de façon aléatoire.

Au Québec, l'installation d'un paratonnerre demeure facultative pour les propriétaires de bâtiment. Depuis le 1^{er} octobre 2002, la protection contre la foudre et les installations contre la foudre doivent être conformes à la norme CAN/CSA - B72 du Code de construction du Québec. Ainsi l'installation du paratonnerre n'est plus assimilée à une installation électrique; cette nouvelle réglementation vise à responsabiliser les ingénieurs et les entrepreneurs dans la réalisation des travaux.

Si vous croyez que votre bâtiment est particulièrement susceptible d'être atteint par la foudre, nous vous recommandons fortement de faire appel à une personne qualifiée pour l'installation d'une protection adéquate. Les techniques liées à l'installation sont particulières et requièrent une certaine expertise.



LES GENS DU RÉSEAU

Un restaurant à saveur... sociale

Guy Gagnon
Directeur
FROHMCQ



Après six (6) années d'existence, le Réseau d'habitation communautaire de la Mauricie (RHCM) vient d'ajouter une autre corde à son arc : *Le Macadam Café*

Offrant près d'une quarantaine de logements sociaux à des personnes ayant des besoins particuliers, l'organisme, désireux d'offrir à celles-ci une ouverture vers la réinsertion dans le monde du travail, a inauguré le 30 juin dernier ce nouveau restaurant d'économie sociale.

Grâce à l'appui de nombreux partenaires, le Macadam Café a permis l'embauche de douze (12) personnes dont certaines bénéficient ainsi d'une expérience de travail dans le secteur de la restauration qui est un milieu économique important à Trois-Rivières.

Situé dans le centre-ville, le Macadam Café offre une belle gamme de produits et de services :

- une restauration de type traditionnel;
- un salon pour les rencontres;
- un bar et une terrasse;
- des mets préparés pour les nombreux travailleurs du secteur et, surtout, pour les gens ayant de plus faibles revenus

qui pourront ainsi s'offrir des repas équilibrés à prix abordable.

Après huit (8) semaines, nous devons souligner la belle synergie qui existe entre les employés réguliers et ceux qui sont en stage de réinsertion. Bien que le centre-ville de Trois-Rivières offre une gamme diversifiée de restaurants, le Macadam Café prend sa place au sein de ce milieu « vorace » !

À ne pas oublier lors de votre prochaine visite ou congrès ...

Le Macadam Café



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.

Innovez et économisez

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 : | 866 529-2216

* Certaines conditions s'appliquent.



www.fondsee.qc.ca