

Le bulletin du Réseau québécois
des OSBL d'habitation et
des fédérations membres



NUMÉRO 25 - SEPTEMBRE 2008



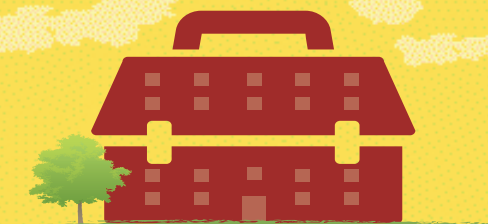
**DOSSIER
LES MUNICIPALITÉS**

Inscrivez-vous dès maintenant !

PRÉSENTÉ AVEC LA COLLABORATION DE



MORRIS & MACKENZIE INC.
Cabinet de services financiers Financial Services Firm



Des outils pour un

**meilleur
chez-soi**



Parce que
**l'avenir
nous habite
2008**

Vendredi 24 octobre 2008
DoubleTree Hilton,
Montréal Centre-Ville

DANS CE NUMÉRO...

LES MUNICIPALITÉS

PAGE 4

Mot du directeur

PAGE 5

Mot de la présidente

PAGE 6

Une 8^e fédération s'ajoute !

PAGE 8

Introduction au dossier

PAGE 9

L'invitée du dossier

PAGE 10

Promesses et innovations à Montréal

PAGE 14

Le zonage d'inclusion en question...

PAGE 15

Quelques pratiques municipales

PAGE 17

À Ste-Émélie-de-l'Énergie, la municipalité : une alliée !

PAGE 18

Une question de temps...

PAGE 19

Les villes et l'habitation communautaire

PAGE 20

Le programme d'efficacité énergétique : un bon départ !

PAGE 22

Les dispositions légales de votre municipalité



est envoyé à raison de plus de 2500 exemplaires aux administrateurs et aux directions des OSBL d'habitation au Québec.

Éditeur : Réseau québécois des OSBL d'habitation

Directeur général : François Vermette

Coordination : Émilie Roy et Marie-Noëlle Ducharme

Infographie : Myriam Lalonde

Révision : l'équipe du RQOH

Collaborateurs :

- ❖ Francine Dansereau
- ❖ Gervais Darisse
- ❖ Marie-Noëlle Ducharme
- ❖ Patrick Ducharme
- ❖ Mélisa Ferreira
- ❖ Myrtha Laflamme
- ❖ Claudine Laurin
- ❖ Olivier Loyer
- ❖ Toufik Nid Bouhou
- ❖ Jean-François Raymond
- ❖ Émilie Roy
- ❖ Diana Toffa

Photo de la page couverture :

<http://photo-quebec.com/>



est publié 4 fois par année.

Les opinions émises dans les articles n'engagent que leurs auteurs.

Dans le présent document, le masculin est utilisé sans aucune discrimination et seulement dans le but d'alléger le texte.

Distribution : Numéro de convention
Poste-publication 41027522



Recyclé

Contribue à l'utilisation responsable des ressources forestières
www.fsc.org Cert no. SGS-COC-004524
© 1996 Forest Stewardship Council



Des aides financières pour vous faire économiser

Le Fonds en efficacité énergétique (FEÉ) de Gaz Métro vous offre différentes aides financières afin que vous implantiez des mesures d'économie d'énergie.

Le FEÉ propose aux OSBL d'habitation :

Des panneaux réflecteurs de chaleur **gratuits*** permettant une économie moyenne des coûts de chauffage de 10% sur les bâtiments chauffés à l'eau chaude.

D'importantes aides financières pour la rénovation de l'enveloppe des bâtiments incluant le changement ou la réfection des fenêtres, les travaux d'isolation des toits et bien plus.

Contactez-nous pour savoir comment réaliser des économies d'énergie et améliorer votre confort.

* Certaines conditions s'appliquent.

www.fee.qc.ca

J'ai un plan

d'avantages financiers

Bénéficiez des taux d'intérêts aussi avantageux que si vous aviez plus de 500 000 \$ de liquidités aux comptes !

J'ai un plan vous garantit la gratuité d'opérations courantes. Ce programme est exclusif à la Caisse d'économie solidaire Desjardins !

ÉCOSOLIDAIRE, JE BÂTIS AVEC LES OSBL D'HABITATION



Desjardins
Caisse d'économie solidaire

Pour plus d'informations : www.rqoh.com 1 866 846.0163

MOT DU DIRECTEUR



FRANÇOIS VERMETTE
Directeur général
Réseau québécois des OSBL
d'habitation



LA PÉNURIE DE LOGEMENTS ET LE FOND DU PROBLÈME

La crise de la pénurie de logements qui a touché Montréal et qui se résorbe un peu¹, atteint maintenant les villes moyennes du Québec². En effet, les taux d'inoccupation de logements locatifs sont au plus bas dans des villes comme Val-d'Or (0.2 %), Rimouski (1 %), Thetford-Mines (0.5 %), Saguenay (1.8 %).

Même à Montréal où le taux a augmenté et où la Corporation des propriétaires immobiliers du Québec inc. (CORPIQ) pleure sur son triste sort³, celui-ci n'atteint même pas le point d'équilibre puisqu'il se situe toujours, selon la SCHL, à 2,8 %.

Depuis le début des années 2000, les taux d'inoccupation volent la vedette au Québec. Après les années 90 qui ont vu des taux d'inoccupation record, la crise du logement s'est accentuée avec la reprise économique.

Mais ces taux d'inoccupation cachent le fond du problème : l'abordabilité des logements. La rareté des logements a permis une augmentation rapide et importante des loyers. Entre 2000 et 2008, les coûts d'un logement de deux chambres au Québec ont augmenté de

27,6 %⁴. À ce titre, la crise du logement n'est pas terminée, elle s'accroît.

ÉLECTIONS FÉDÉRALES

Cette situation est la même dans tous les grands centres urbains du Canada. Pourtant, le gouvernement fédéral ne fait rien. Depuis l'arrivée des conservateurs à la tête du gouvernement, aucun investissement en logement social n'a été annoncé. Le résultat, j'ai pu le voir dans la ville de Calgary (et comté de Stephen Harper) où j'étais de passage cet été. Dans cette agglomération de 1 million d'habitants, soit le tiers de celle de Montréal, le nombre de personnes sans-abris est sensiblement le même !

Rappelons qu'en mars 2009, les principaux programmes liés au logement et à la lutte à l'itinérance viennent à échéance. Il s'agit des *Programme d'aide à la remise en état des logements* (PAREL), *Initiative des partenariats de lutte contre l'itinérance* (IPLI) de même que les *Fonds fiduciaires pour le logement*. Ces programmes, ajoutés à la fin des engagements fédéraux dans le cadre des conventions d'exploitation des projets de la SCHL, totalisent au Canada près de deux milliards et demi de dollars entre 2007 et 2009 ! Ces réductions doivent se traduire par des réinvestissements pour entretenir le parc existant et combler les besoins en logement social et abordable.

Au moment de mettre sous presse, des élections fédérales au mois d'octobre apparaissent imminentes. Nous comptons être présents afin d'interpeller les candidats de tous les partis. Une seule question : que comptez-vous faire pour relancer le développement du logement social et

abordable? Nous vous invitons à faire de même dans chacune de vos localités.

UN PLAN POUR ACCÈSLOGIS

Entretemps, il nous reste AccèsLogis... pour l'instant. Depuis deux ans, il faut une mobilisation importante de tous les acteurs pour obtenir des reconductions de programme d'une seule année. Et le programme est de plus en plus inadapté à la nouvelle réalité. Les coûts de construction augmentent plus vite que les coûts reconnus par la SHQ, rendant le financement des projets de plus en plus difficile à attacher. La contribution du milieu, qui ne devait pas dépasser les 15 % du coût total des projets, est en hausse constante avec pour effet de rendre le fardeau financier souvent trop lourd pour les plus petites communautés. Il faut que les coûts reconnus soient ajustés régulièrement pour refléter le marché de la construction, sans quoi les projets restent bloqués.

L'année 2007 est exemplaire à cet égard puisqu'un ralentissement important dans la livraison des projets a été causé par de très longs délais à modifier les coûts de construction reconnus dans le programme. La qualité des projets s'en ressent et les économies sont souvent transformées en coûts d'exploitation plus élevés pour les projets.

AccèsLogis doit être prolongé, encore une fois, mais pas d'une seule année. Le gouvernement doit voir sur du plus long terme et annoncer des investissements sur plusieurs années. Des investissements qui tiennent compte des variations des coûts de construction, des capacités du milieu à soutenir les projets tout en considérant les coûts d'exploitation futurs des projets.

¹ « Propriétaires cherchent locataires », *La Presse*, 30 juin 2008

² « La crise déménage en région », *Radio-Canada Abitibi-Témiscamingue*, 9 juin 2008

³ « Encore des logements inoccupés », *LCN*, 30 juin 2008

⁴ « Logement : d'une crise à l'autre », note socio-économique, *Institut de recherche et d'informations socio-économique, Montréal*, juin 2008

⁵ « Légère baisse du taux d'inoccupation des logements locatifs au Canada », *SCHL*, 5 juin 2008

MOT DE LA PRÉSIDENTE



MYRTHA LAFLAMME
Présidente
*Réseau québécois des OSBL
d'habitation*



la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) qui a confirmé la volonté politique du gouvernement du Québec de dépasser les disparités et les iniquités entre municipalités du grand Montréal en matière de planification et de financement du logement social et communautaire. Et comme le disait notre collègue Olivier Loyer dans un article précédent (Le RÉSEAU #17, p. 11), « l'organisme dispose maintenant d'outils systématisés de développement basés sur les besoins des populations ».

Ces avancées, toutes au profit des grandes villes, ont pour effet de créer un certain déséquilibre avec les possibilités offertes aux petites et moyennes municipalités. Dans les petites municipalités, on fait depuis longtemps état des rigidités des normes des programmes. Qui plus est, les maires et les administrations des petites et moyennes villes doivent de plus en plus se battre seuls pour lever des projets d'habitation pourtant cruciaux pour leur population, sans ressources humaines et financières. Dans certaines régions, c'est au niveau de la MRC qu'on trouve les ressources nécessaires pour « passer au travers ».

Les municipalités et les maires sont, au fil du temps, devenus parmi nos meilleurs alliés lors des budgets pour reconduire des sommes suffisantes pour la production ou la rénovation de l'habitation communautaire. Les coalitions produites dans le cadre des fédérations québécoises et canadiennes des municipalités en font foi.

En tant qu'artisans des OSBL d'habitation, nous avons tous intérêt à connaître nos maires et mairesses, nos conseillers et conseillères municipaux. Et eux à nous connaître.

LES MUNICIPALITÉS : À LA RECHERCHE DE L'ÉQUILIBRE

On trouve des OSBL d'habitation dans 309 des 1 117 municipalités du Québec. Plus de la moitié des organismes sont situés dans de grandes agglomérations comme Montréal, Longueuil, Québec, Gatineau et Sherbrooke alors que 17 % sont situés dans des villes de taille moyenne comme Saint-Jérôme, Joliette, Sorel et Sept-Îles. Enfin, 30 % des OSBL d'habitation sont situés dans de petites municipalités. Ces dernières sont de plus en plus sollicitées pour prendre part non seulement à la production, mais aussi au financement, à la production et parfois même à la gestion de projets d'habitation communautaire.

Contrairement à d'autres provinces canadiennes comme l'Ontario, le Québec n'a pas « pelleté » aux villes ses responsabilités en matière de logement social sans contrepartie fiscale. Québec contribue bon an mal an à financer des logements dans le cadre du programme AccèsLogis. En revanche, la SHQ a mandaté les villes de Montréal et de Québec pour administrer les unités produites sur leur territoire. On voit par ailleurs un nombre croissant de grandes municipalités se doter d'orientations stratégiques en matière de logement social. D'autres, plus petites, emboîtent le pas. Mais c'est sans doute l'arrivée de

SUIVI DES DOSSIERS

SOUTIEN COMMUNAUTAIRE

Nous n'avons pas encore obtenu du ministère de la Santé et des Services sociaux de portrait de la situation dans l'ensemble du Québec.

La situation varie beaucoup d'une région à l'autre de même que la compréhension d'un fonctionnaire à l'autre. Une chose est certaine, nous aurons besoin d'un ajout de financement en soutien communautaire pour réaliser une 2^e vague de financement, en particulier dans les régions où la pratique est bien implantée. Nous devons vivre avec les changements organisationnels dans les Agences qui font que les responsables du soutien communautaire, dans certaines régions, ont changé trois fois depuis le début de l'année.

Si avec plusieurs Agences la collaboration est fructueuse, dans d'autres, l'information reste très difficile à obtenir. Les OSBL sont parfois laissés sur la touche, ne recevant même pas l'information ou étant carrément exclus du processus comme ce fut le cas en Mauricie. Et puis il reste le cas de l'Estrie où l'Agence a coupé la somme qui lui était allouée en deux. À ce jour, nous n'avons pas pu savoir quel serait l'impact de ce geste sur le 5M\$.

Le comité national de suivis du cadre de référence sur le soutien communautaire devrait tenir sa première rencontre en septembre. Le Réseau n'étant pas satisfait de la composition du comité, nous nous questionnons sérieusement sur l'utilité de la démarche. (FV)



GERVAIS DARISSE

Président

FOHBGI

Fédération des OSBL d'habitation
Bas-St-Laurent, Gaspésie, les Îles



voix de plus pour défendre la place et les positions de cette tenure. En fédération, les OSBL-H de la région pourront maintenant bénéficier des mêmes services que les autres OSBL-H du Québec.

Les administrateurs travaillent à mettre en place pour l'automne une permanence et à s'implanter graduellement dans toutes les MRC desservies par la nouvelle fédération. Plusieurs chantiers sont également lancés : les administrateurs souhaitent mettre en place un programme d'achats groupés dans le secteur de l'alimentation, des services financiers et de l'entretien des édifices. Depuis plusieurs années, des bénévoles souhaitent que ce mode de fonctionnement favorisant la solidarité se mette en place, mais les ressources pour le faire n'y étaient pas.

Les OSBL d'habitation du Bas-St-Laurent, de la Gaspésie et des Îles se sont regroupés en fédération le 6 juin dernier. La mise en place d'une telle fédération d'OSBL ne se fait pas seul. Il aura fallu beaucoup de persistance et de volonté de la part des OSBL pour en arriver là.

La nouvelle fédération, qui couvrira tout l'Est du Québec, regroupe actuellement 35 membres. Ces OSBL interviennent majoritairement auprès des personnes âgées mais également pour des familles et d'autres types de clientèles. Les tenants de la fédération, tous issus du secteur personnes âgées, ont mis de côté leur crainte en invitant les autres types de clientèles à joindre le groupe.

Les avantages pour les membres sont indéniables. Désormais, il y aura une

Finalment, la fédération fera la promotion du programme de rénovation énergétique offrant des subventions aux OSBL d'habitation qui désirent réduire leur consommation d'énergie.

Les OSBL d'habitation du Bas-St-Laurent, de la Gaspésie et des Îles qui sont membres de la fédération peuvent maintenant compter sur une aide de proximité pour assurer leur développement et le travail en concertation.

SUIVI DES DOSSIERS

RECHERCHE

Un premier portrait de la main-d'oeuvre de l'habitation communautaire

Que savons-nous de nos employés ? Le RQOH vient d'amorcer une enquête afin de dresser le portrait de la main-d'oeuvre dans le secteur de l'habitation communautaire. La recherche est menée en partenariat avec le Comité sectoriel de main-d'oeuvre en économie sociale. Au terme de cette démarche, on devrait en connaître plus sur la nature des postes, les conditions de travail, l'organisation des tâches, le taux de roulement ainsi que les caractéristiques et principaux défis pour ces employés et bénévoles, un groupe encore assez méconnu. Nous vous invitons d'ailleurs à répondre au questionnaire qui vous sera envoyé au cours de l'automne. Encore une fois, votre collaboration est très appréciée. Des groupes de discussion sont également prévus au cours de l'hiver 2009. Les résultats de la recherche devraient être publiés au cours de l'année 2009. Pour tout renseignement, communiquez avec Marie-Noëlle Ducharme au 1 866 846-0163. (MND)

OBTENEZ LES MEILLEURS OUTILS !

Proceurez-vous les guides de la série

Les meilleures pratiques

Membre : 5 \$ ch.

Non-membre : 7 \$ ch.

L'éthique et les administrateurs

L'intervention auprès des personnes âgées

Règlements généraux : mode d'emploi

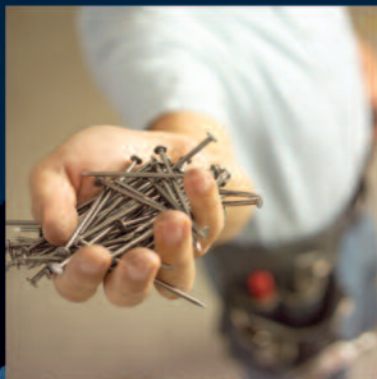
Comment rédiger un règlement d'immeuble ?

Dotation du personnel et rémunération

Guide d'entretien préventif

RONA

LE RÉSEAU DE SPÉCIALISTES POUR
L'ENTRETIEN, LA RÉNOVATION
ET LA DÉCORATION DE TOUS
LES **OSBL** D'HABITATION.



Profitez des escomptes exclusifs pour
les membres du RQOH!

5 à 10 % sur certains produits*

Pour nous rejoindre, composez le :
1 877 599-5900 poste 5393

* détails sur la brochure de l'entente disponible dans un des magasins participants.



DANS LE MONDE MUNICIPAL, L'UNION FAIT LA FORCE

INTRODUCTION AU DOSSIER

Entre les municipalités et les OSBL d'habitation, les liens sont multiples. Les municipalités établissent les zonages, les règlements concernant l'aménagement et les immeubles. Elles participent très souvent au montage financier des projets. Les contributions vont souvent plus loin : don de terrain, exemption de taxes, dérogation. Plus encore, dans un certain nombre de cas, c'est la municipalité qui a initié les projets. La

raison en est simple, les municipalités aiment, en général, le logement social et communautaire. Tout comme l'arrivée de commerces, d'industries ou d'infrastructures, les projets d'habitation communautaire sont souvent reçus comme des projets structurant. C'est pourquoi les municipalités et les regroupements de municipalités que sont les MRC ou encore la récente Communauté métropolitaine de Montréal s'intéressent à l'habitation communautaire. Avec la Fédération québécoise des municipalités, elles ont appuyé

les dernières campagnes pour la reconduction du programme AccèsLogis lors des budgets. Plusieurs municipalités se dotent également de politiques ou d'énoncés d'orientations sur la question du logement social et communautaire. Le présent dossier constitue une première incursion dans l'univers des municipalités, où l'on s'intéresse au zonage d'inclusion, à la fiscalité, à la participation des villes dans le développement social et encore.

Bonne lecture !

SUIVIS DES DOSSIERS

PSBLP-DX Programme sans but lucratif privé

Après une campagne à l'automne 2007 où nous avons demandé aux groupes concernés d'envoyer leur budget à la SHQ en format papier en y indiquant les coûts réels d'exploitation, nous avons eu une rencontre avec la Société en juin. Nous y avons fait valoir la nécessité d'augmenter les maximums reconnus pour les postes réparation-entretien et administration. Pour ce dernier, il nous semble aberrant que les OSBL reçoivent moins que les offices d'habitation. Nos demandes ont reçu un accueil positif mais la partie n'est pas encore gagnée.

CERTIFICATION Le feu n'est pas pris, mais il y a de la fumée !

Le ministère de la Sécurité publique vient de mettre à jour son « guide pratique de prévention des incendies et

l'évacuation des résidences hébergeant des personnes âgées » pour l'adapter à la certification des résidences pour personnes âgées. En effet, la certification exige qu'un plan d'évacuation soit mis en place par les résidences et approuvé par le service de prévention des incendies local.

Le guide commence à peine à circuler mais certains services d'incendie l'utilisent déjà. Les résidences devront faire remplir par leur locataire un questionnaire d'évaluation de leur capacité d'évacuation. Selon la capacité des locataires, la résidence devra prendre des mesures pour les assister.

Le guide comporte un oubli de taille. Il ne tient pas compte des deux niveaux de certification. Les résidences qui n'offrent pas de services de soins personnels sont traitées comme celles qui en offrent et doivent avoir du personnel 24/7. Nous avons fait des représentations auprès du Ministère de la Sécurité publique pour que les résidences qui n'offrent pas de service de soins personnels n'aient pas à avoir de personnel de

nuit, ni à faire remplir le questionnaire sur la mobilité par tous les locataires. On nous assure qu'il y aura une deuxième édition au guide. En attendant, celui-ci est disponible à l'adresse suivante :

www.msp.gouv.qc.ca/incendie/

CRÉDIT D'IMPÔT

Le nouveau crédit d'impôt pour le maintien à domicile d'une personne âgée qui devait être plus généreux comporte quelques anomalies. Nous avons réussi, un peu à la dernière minute, à obtenir quelques modifications comme celle du nombre de repas minimal pour avoir droit au crédit, mais tout n'est pas réglé. Nous sommes toujours en discussion avec le ministère du Revenu et nous espérons obtenir d'autres modifications. Pour l'année à venir, le programme de compensation permettra aux locataires de ne rien perdre, mais pour l'année suivante, la marche sera haute. Il faut maintenir la pression pour une modification. (FV)



LES GROUPES DE RESSOURCES TECHNIQUES

LE RÉSEAU QUI DÉVELOPPE L'HABITATION
COOPÉRATIVE & SANS BUT LUCRATIF
AU QUÉBEC

Il y a un **GRT** près de chez vous

www.agrtq.qc.ca



FRANCINE DANSEREAU

Spécialiste des politiques de logement social - Professeur honoraire à l'INRS-Urbanisation

POURQUOI DEVRAIT-ON SE PRÉOCCUPER DES MUNICIPALITÉS LORSQU'ON EST UN MOUVEMENT D'OSBL D'HABITATION ?

L'importance des municipalités n'est pas théorique, elle s'est constituée avec le temps. Au début, les OSBL d'habitation étaient des organismes de charité qui s'intéressaient à des personnes nécessiteuses quels que soient leurs besoins. Les municipalités étaient alors peu présentes pour initier ou accompagner les projets.

Les municipalités sont devenues importantes au moment où le palier fédéral a commencé à se désengager à la fin des années 1980. La province a été obligée de prendre le relais mais elle ne pouvait pas agir seule. Donc, les municipalités ont été en quelque sorte sollicitées et, à l'exception des très grandes villes, je crois encore qu'elles sont rarement des leaders dans le domaine de la prise en charge des questions de l'habitation. En fait, elles sont des leaders dans l'habitat au sens général car c'est leurs mandats pour tout ce qui touche le travail de réaménagement, le zonage, les infrastructures, la revitalisation urbaine, etc.

Il y a évidemment des différences entre les petites municipalités et les grandes villes comme Montréal ou Québec pour projeter l'image du futur, pour essayer de réunir les

acteurs et les forces des communautés autour de ces objectifs. Certaines municipalités sont certainement mieux outillées que d'autres. Leur rôle est celui de facilitateur et parfois d'initiateur mais elles ne peuvent pas agir s'il n'y a pas d'initiatives ou de propositions qui viennent du terrain.

EST-CE QUE LE RÔLE DES MUNICIPALITÉS S'EST ACCRU DEPUIS 30 ANS ?

Depuis le désengagement du gouvernement fédéral, les municipalités ont été obligées de prendre la relève. Avant 1993, tous les modèles venaient du gouvernement fédéral, comme le programme des rénovations urbaines, celui d'amélioration de quartiers, etc. Les municipalités étaient donc absentes. Mais graduellement et notamment avec l'année internationale du logement pour les sans-abris, les municipalités ont dû répondre à l'appel.

Concernant la ville de Montréal sous le gouvernement de M. Doré, il y a enfin eu de vrais plans d'urbanisme et tous les secteurs visés y étaient intégrés comme outils de gestion municipale.

La question de l'évolution des responsabilités est clairement définie sur le plan juridique comme le transfert des responsabilités et des initiatives vers le sans but lucratif. C'est un mouvement relativement général depuis les années 70-80 en Occident.

EN QUOI LE MODÈLE QUÉBÉCOIS, AU PLAN DES MUNICIPALITÉS EN HABITATION COMMUNAUTAIRE, SE DISTINGUE-T-IL DU RESTE DU CANADA ?

Chaque province est différente. Par exemple, en Ontario, tout est au niveau municipal dans une logique d'intégration des différents choix possibles. Le Québec pourrait faire la même chose. Mais on ne voit pas ce même choix en Colombie-Britannique. La province a la main haute comme

au Québec. Ce sont des dynamiques d'équilibre qui sont intéressantes parce qu'elles permettent aux milieux locaux de définir leur propre philosophie ou, au contraire, de se désengager.

QUELS SONT LES BONS ET LES MOINS BONS COUPS DE LA VILLE DE MONTRÉAL EN MATIÈRE D'HABITATION COMMUNAUTAIRE ?

Je trouve que Montréal fait relativement beaucoup, compte tenu de ses moyens. Montréal n'est pas assise sur le même dynamisme économique que Toronto ou Calgary. À ce titre, il faudrait avoir par exemple, comme aux États-Unis, de véritables politiques d'inclusion du logement social dans les villes. Il faut un transfert de points d'impôt du gouvernement fédéral pour l'aménagement d'espaces publics ou sinon, forcer toutes les municipalités à avoir un pourcentage de logements sociaux et, s'il ne l'on pas, à contribuer à l'équivalent en payant pour qu'il y ait du logement social.

QUE DOIT-ON SURVEILLER AU COURS DES 10 PROCHAINES ANNÉES SUR LES MUNICIPALITÉS ?

Il faudrait cesser les réformes et les restructurations car c'est extrêmement malsain de toujours casser les façons de faire et le dynamisme. Il faudrait travailler avec ce qu'on a construit parce que on ne peut pas se sentir responsable d'un territoire et de ses habitants si constamment la définition en change. Fondamentalement, je suis favorable à la décentralisation.

Il y a toujours ce problème qui vient de très loin et qui est de trouver la balance entre le principe de distribution justifiant qu'on crée des grands ensembles, tout en laissant place à l'initiative et à l'autonomie des milieux locaux, bref, à la possibilité de laisser place aux forces du milieu. En ce sens, je crois beaucoup à la décentralisation.



Ces textes sont tirés du bulletin
FOHM'VOIR (Juin 2008)

ZONAGE D'INCLUSION ENTRE LA VOLONTÉ ET LES ACTES CONCRETS...

La Commission permanente du conseil municipal sur le développement culturel et la qualité du milieu de vie organisait récemment une consultation publique sur l'itinérance. Nous croyions alors que cela aurait représenté une belle occasion, pour la Ville, de faire des pas de plus dans sa stratégie d'inclusion visant à favoriser le développement de logements sociaux et communautaires. Malheureusement, celle-ci n'a pas agité pour faire en sorte que la Charte de la

Ville prévoit des clauses qui systématisent l'inclusion de logements sociaux dans les projets d'habitation. En raison de son refus de modifier sa charte lors de la dernière modification de celle-ci, la FOHM avait d'ailleurs décerné à Montréal une brique de Béton, prix soulignant les mauvais coups en matière d'habitation.

Avec le cumul d'occasions offertes au cours des derniers mois, il devient malaisé de percevoir la volonté de la Ville de véritablement développer du logement social et communautaire. Le dossier qui illustre le mieux cette incongruité est celui de la gare Viger où se construira un hôtel et des condos de luxe. Aucun logement social et/ou communautaire n'est prévu dans ce projet. Le site du futur hôtel, qui appartenait autrefois à la Ville, a été vendu à un promoteur privé sans aucune exigence d'inclusion de logements destinés à des personnes à faibles revenus.

Par ailleurs, au moment même où des développements importants ont cours sur les sites de Radio-Canada ou encore dans le quartier des spectacles, la Ville aura-t-elle la volonté et la crédibilité nécessaire pour convaincre les différents promoteurs privés impliqués dans des projets de condos de s'intéresser à des propositions favorisant la mixité sociale ?

INNOVATION À MONTRÉAL SOLIDARITÉ FINANCIÈRE ENTRE OSBL D'HABITATION

Un événement historique a eu lieu parmi nos organismes. En effet, le 30 avril 2008, la corporation un Toit pour Toi a signé un acte de prêt hypothécaire en présence de Maître Louise Lauzon, notaire.

La particularité de ce prêt est qu'il a été accordé par l'OSBL Un Toit pour Toi à trois autres groupes confrères soit : le Réseau habitation femme, Chambreville et le Fonds dédié à l'habitation communautaire. Après vingt années d'opération, ces organismes sont maintenant en mesure de s'autofinancer sans être obligés de passer par des institutions bancaires. Les organismes prêteurs vont recevoir un rendement supérieur sur leur placement, comparé à ce qui leur est proposé par les institutions financières.

Quant à l'organisme emprunteur, un Toit pour Toi, il aura moins d'intérêts à verser. Tous les partenaires sortent gagnants de cette entente qui va en continuité avec les valeurs de solidarité et d'entraide que porte le milieu communautaire.



Photo FOHM : De gauche à droite : Guy Robert (Chambreville), Me Louise Lauzon (notaire), Carmen Daviault (FDHC), Michelle Issa (RHF), Lucienne Dupré (Un Toit pour toi) et Ewa Sawicka (FOHM).



SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

BÂTIR DES SOLUTIONS DE LOGEMENT ABORDABLE

La SCHL dispose d'une équipe d'experts en matière de logement abordable, qui met à votre disposition conseils et expertise pour vous aider à créer des logements abordables et à les entretenir.

Le Centre du logement abordable de la SCHL œuvre avec les secteurs privé, public et sans but lucratif au niveau local en vue de réaliser des logements abordables. Ils peuvent partager de l'information et des idées de toutes les régions du Canada pour vous aider à réaliser des logements abordables au sein de votre collectivité.

Tirez parti des programmes, de l'expertise, des contacts et des idées de la SCHL pour trouver des solutions adaptées aux besoins locaux et faire de votre initiative de logement abordable une réussite.

Découvrez comment les programmes et services de la SCHL peuvent vous aider à réaliser des logements abordables au sein de votre collectivité.

Communiquez avec le Centre du logement abordable de la SCHL au : **1-800-668-2642** ou visitez-nous à l'adresse **www.schl.ca/logementabordable**



Parce que
l'avenir
nous habite
2008



Des outils pour un

**meilleur
chez-soi**

Le grand rendez-vous
en habitation communautaire
au Québec

Vendredi 24 octobre 2008
DoubleTree Hilton,
Montréal Centre-Ville

ORGANISÉ PAR



CONFIRMEZ VOTRE PRÉSENCE DÈS MAINTENANT!

INFORMATION ET INSCRIPTION
514 846-0163 ou 1 866 846-0163
www.rqoh.com

COÛT D'INSCRIPTION

65\$* Membre
75\$* Non-membre / Organisme communautaire
100\$* Gouvernement / Institution

* Taxes en sus.

**PROFITEZ D'UNE VISITE GUIDÉE
D'OSBL D'HABITATION!**

La veille du colloque,
la FOHM vous donne rendez-vous
à l'hôtel Double Tree Hilton
pour une visite guidée en autobus.
Inscription à l'avance obligatoire

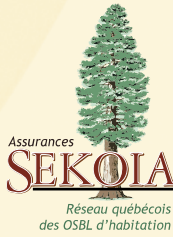
RÉSERVEZ UNE CHAMBRE À L'HÔTEL DOUBLETREE HILTON

505, rue Sherbrooke Est, Montréal.
Vous profiterez d'un tarif spécial
en mentionnant le code OSB
à la centrale de réservation de l'hôtel.

1 800 561 4644



MORRIS & MACKENZIE INC.
Cabinet de services financiers Financial Services Firm



Société
d'habitation

Québec



PARCE QUE L'AVENIR NOUS HABITE 2008

PROGRAMME



8 h 45 : Mot de bienvenue

Myrtha Laflamme, présidente,
Réseau québécois des OSBL d'habitation

9 h 00 : Allocution d'ouverture

Madame Nathalie Normandeau,
Ministre responsable de l'habitation



9 h 30 : Conférence d'ouverture

**Le logement en tant que déterminant
social de la santé**

Dr Richard Lessard, directeur de la santé
publique de l'ASSS de Montréal

10 h 00 : Pause

Bienvenue dans le salon de l'habitation communautaire

10 h 30 : Bilans d'expériences et de recherches

Les ententes de services et les plans cliniques en santé

Denis Bourque, Université du Québec
en Outaouais. Chaire de recherche
sur le développement des territoires



Évaluation des « Projets novateurs » dans les OSBL-H pour aînés

Nicole Dubuc, Institut de gériatrie
de Sherbrooke

Le financement alternatif

Allan Gaudreault, expert conseil en
habitation communautaire



Andrée Richard, Fonds québécois
d'habitation communautaire

Forum sur la participation des aînés (1^{re} partie)

Animateur, Denis Nantel,
Centre Berthiaume-Du Tremblay

Le point sur le soutien communautaire

François Vermette, Réseau
québécois des OSBL d'habitation



11 h 30 : Dîner-conférence

Le rôle des municipalités dans le développement et l'opération des OSBL-H



Conférencier: Steve Pomeroy,
spécialiste des politiques canadiennes
d'habitation sociale

Discutant: Denis Quirion, directeur de
l'habitation, Ville de Montréal

14 h 00-15 h 30 : Ateliers longs (3)

Processus démocratique dans les conseils d'administration

Odile Bourdages, Fédération
régionale des OSBL d'habitation
de Québec, Chaudière-Appalaches



Forum sur la participation des aînés (2^e partie)

Animateur : Denis Nantel,
Centre Berthiaume-Du Tremblay

Forum pour les employés/intervenants en OSBL-H

14 h 00-14 h 45 : Ateliers courts (2)

L'Efficacité énergétique

Pierre Maheu, Hydro-Québec

L'Entretien préventif

Jean-François Raymond,
Assurances Sékoia



14 h 45-15 h 30 : Ateliers courts (2)

Des services à connaître à la SCHL

**Les conventions d'exploitation ACL et logement
abordable QC. Lawrence Champagne, SHQ**

15 h 30 : Pause

Bienvenue dans le salon de l'habitation communautaire

16 h : Plénière – Mot de clôture

LE ZONAGE D'INCLUSION EN QUESTION...

DIANA TOFFA

Service aux membres
Réseau québécois des
OSBL d'habitation



Les politiques d'inclusion relatives au logement sont des instruments de réglementation utilisés par des gouvernements ou des administrations locales dans le but d'encourager ou d'exiger la production de logements sociaux ou abordables dans le cadre de l'aménagement d'ensembles résidentiels. La politique d'inclusion est habituellement alliée à l'octroi de primes de densité ou à d'autres incitatifs - par exemples, des normes d'aménagement moins sévères ou le traitement rapide des approbations - afin de stimuler la participation des promoteurs (ou d'augmenter la proportion de logements abordables) et ainsi compenser le coût de la production d'habitations abordables. Des contributions sous forme de frais compensatoires ou de terrains dont la valeur équivaut à celle des logements abordables sont parfois permises dans les cas où il n'y a aucune construction de logement abordable. L'utilisation de politiques d'inclusion relatives au logement est moins répandue au Canada qu'aux États-Unis.

Les politiques peuvent être soit obligatoires, soit fondées sur des stimulants. Dans le cas d'une politique obligatoire, les promoteurs sont tenus de fournir des logements abordables comme condition de l'approbation de leur ensemble résidentiel, avec possibilité d'octroi de primes de densité ou d'autres concessions servant à compenser les coûts engagés. Dans le cas des programmes fondés sur des stimulants, on incite les constructeurs à fournir volontairement des logements abordables en échange de primes de densité et d'autres stimulants compensatoires, tels que le traitement rapide des

approbations et des normes d'aménagement moins sévères. Dans le dernier cas, les primes de densité sont souvent plus élevées que celles utilisées dans les programmes obligatoires parce que les organismes d'approbation n'ont pas le pouvoir de refuser le permis demandé (voir les stratégies énumérées ci-après) qui prévoient le recours à une approche fondée sur des stimulants, soit la réduction des délais d'approbation et les modifications des normes d'aménagement. Actuellement, la loi québécoise ne permet pas d'inclusion obligatoire de logements abordables.

LE CAS DE MONTRÉAL

Jusqu'à maintenant, au Québec, seule la Ville de Montréal s'est dotée d'une stratégie d'inclusion du logement social et abordable. Notons toutefois que d'autres villes appliquent certains principes sans disposer d'une politique officielle. La stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels de Montréal a été adoptée en août 2005. La stratégie adoptée comporte sept volets qui représentent autant de moyens mis à la disposition de la Ville pour influencer l'offre de logements : optimiser les programmes de subventions en habitation, mettre à contribution les terrains municipaux, susciter l'adhésion des grands propriétaires fonciers publics, exploiter le potentiel des outils de réglementation et de planification, etc.

Cette stratégie constitue l'une des initiatives pour atteindre l'un des objectifs du plan d'urbanisme de Montréal, à savoir favoriser la production de 60 000 à 75 000 nouveaux logements dont 30 % seraient des logements abordables. Aux fins de la stratégie d'inclusion, un logement est considéré comme abordable lorsque son loyer ou son hypothèque mensuel ne dépasse pas la capacité de payer

d'un ménage donné, soit 30 % de son revenu mensuel brut. L'enjeu est de conserver et de renforcer une mixité sociale enviable et un bassin de logements répondant à l'ensemble des besoins des concitoyens.

CERTAINES CONDITIONS S'APPLIQUENT...

Lorsque l'on envisage la possibilité d'étendre l'usage du zonage d'inclusion, certaines modalités s'y prêtent mieux :

- ▶ Le zonage d'inclusion se prête mieux aux grands aménagements : les projets de faible envergure pourraient ne pas pouvoir supporter les coûts se rattachant aux exigences.
- ▶ Il convient mieux aux zones de forte croissance : dans les zones de faible croissance, les promoteurs peuvent tergiverser si les autorités leur imposent un règlement de zonage d'inclusion qu'ils jugent trop coûteux.
- ▶ Il s'applique mieux dans les quartiers à forte densité : dans les quartiers à faible densité, les promoteurs éprouvent de la difficulté à satisfaire les exigences du zonage d'inclusion et les primes de densité ne tiennent souvent pas lieu d'incitatif vu que le projet d'habitation peut se passer d'une augmentation de densité.

Malheureusement, la stratégie adoptée par Montréal souffre d'un vice de fond, à savoir la confusion des genres entre le logement social et le logement abordable (la conception de logement abordable varie selon nos revenus et la position que l'on occupe dans la société). Ceci permettait donc à la Ville de faire miroiter la construction de 30% de logements dits abordables, tout en sachant que le loyer d'un logement abordable privé tourne autour de 900 \$ par mois.

QUELQUES PRATIQUES MUNICIPALES



GERVAIS DARISSE

Président

FOHBGI

Fédération des OSBL d'habitation
Bas-St-Laurent, Gaspésie, les Îles

Il suffit souvent de peu pour faciliter la vie des occupants d'OSBL d'habitation. À la Résidence Desjardins de St-André-de-Kamouraska, la Municipalité porte un effort particulier pour épauler les efforts des administrateurs et des bénévoles. Quand les organismes se parlent, c'est tellement plus facile. Voyons quelques projets qui fonctionnent à la satisfaction des parties :

ENTRETIEN D'UN SENTIER DE MARCHE VERS LA GROTTE NOTRE-DAME-DE-LOURDES

Ce sentier d'environ 1.5 kilomètre mène à une infrastructure religieuse. Les personnes âgées y trouvent paix et sérénité. Pour s'y rendre, encore faut-il que le chemin d'accès soit très bien entretenu pour que piétons à mobilité réduite, triporteurs et chaises roulantes puissent y accéder. C'est dans les détails qu'on voit la collaboration.



Photo : Gervais Darisse



Photos : Gervais Darisse

RESTAURATION DU PARC DE L'ANCIEN QUAI

Encore récemment, les quais étaient le cœur économique du village. Ils servaient surtout à la vente du bois, à l'expédition des denrées et des biens d'utilisation courante. Le nôtre était désaffecté depuis une vingtaine d'années. La municipalité, en collaboration avec divers intervenants, a investi pour en faire un parc où il fait bon de se rencontrer au ras des vagues. Les personnes âgées ont été au cœur de ce renouveau.

UTILISATION DE LA SALLE COMMUNAUTAIRE

Les résidents peuvent utiliser la grande salle pour organiser des activités communautaires, recevoir parents et



Photo : Gervais Darisse

amis ou même participer aux activités paroissiales et ce, sans sortir de l'édifice. Il n'en coûte rien de plus à la municipalité et les locataires en sont avantagés.

PARTICIPATION DES ÉDILES MUNICIPAUX AUX ACTIVITÉS DE L'OSBL

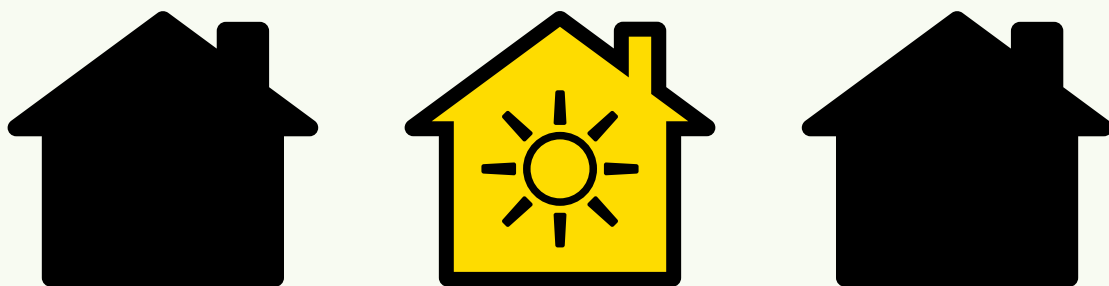
Les élus municipaux participent à une activité commune avec tous les résidents. Que ce soit pour la fête de Noël, la St-Valentin ou autres, ils sont invités et s'investissent dans les échanges avec les résidents.

POLITIQUE FAMILIALE

La municipalité a adopté une politique familiale qui laisse une large place aux aînés. Ainsi, dans toutes ses interventions, elle a le souci de s'ajuster aux besoins de ceux-ci. Tous les édifices publics du milieu sont maintenant accessibles aux personnes à mobilité réduite. Même la Caisse populaire est conviée à visiter tous les mois les résidents pour leur éviter le déplacement... et ce, même si c'est à moins de 100 mètres !



Photo : Gervais Darisse



**POUR VOTRE LOGIS,
ÉCONOMISEZ VOTRE ÉNERGIE.**

**UN SERVICE
GRATUIT!**



Vous êtes un ménage à budget modeste ? Vous êtes locataire ou propriétaire ? Recevez GRATUITEMENT des conseils et des produits

À STE-ÉMÉLIE-DE-L'ÉNERGIE, LA MUNICIPALITÉ : UNE ALLIÉE !



MARIE-NOËLLE DUCHARME
Responsable de la recherche
Réseau québécois des OSBL
d'habitation

À Sainte-Émélie-de-l'Énergie, l'administration municipale, c'est aussi du développement social. Les initiatives de la mairesse, Lyne Marcil, et de tous ses partenaires ont été centrales pour la naissance de la Résidence Lucien-Ferland en 2005. Celle-ci, issue d'un projet du programme AccèsLogis, accueille 16 aînés en perte légère d'autonomie. La mairesse du village de 1 700 habitants raconte : « Le projet d'habitation découle directement d'une grande réunion initiée par la municipalité dans le but de se concerter et d'initier des projets de développement local ». La journée d'animation, qui s'est tenue en 1999, réunissait des gens de tous les horizons : économiques, scolaires, communautaires, loisirs, partenaires régionaux, CLSC. La centaine de personnes alors réunies devaient ressortir avec UN PROJET qui rallierait toute la communauté. C'est la résidence communautaire pour les aînés qui a remporté la palme.



Photo : La Résidence Lucien-Ferland



Photo : Journée d'animation

Dès lors, toutes les énergies ont convergé vers ce projet. Un comité de développement s'est formé dont quelques représentants de l'Association locale des droits des retraités (AQDR). La municipalité a fait don du terrain en plus d'une exemption pour 25 ans de taxes municipales, en plus des frais de cadastrage et de l'installation gratuite de l'aqueduc et de l'égout. De plus, près de 30 000 \$ ont été recueillis suite à des activités d'autofinancement : chorale, spectacles, bazar, etc. « C'est dur pour une municipalité qui n'est pas riche », ajoute la mairesse. Elle enchaîne : « Il y a eu des moments de découragement, notamment en raison de l'impossibilité de rencontrer certaines normes d'AccèsLogis. Par exemple, il fallait donner deux noms par logement et c'était 3 ans à l'avance. Il fallait constamment faire la preuve de notre viabilité. Par exemple, deux noms par logement si les personnes sont à loyer ; s'ils sont propriétaires. Faire ses preuves tout le temps car pas sûr de la viabilité ».

Madame Anita Généreux, vice-présidente de la Résidence Lucien-Ferland et locataire, était aussi présente à cette journée d'animation et de développement local. « Les Émélois voulaient retarder le déracinement de leurs aînés dans les seules résidences disponibles : celles de Joliette. Notre



Photo : Les promoteurs de la Résidence

village est marqué par le vieillissement, alors il faut trouver des solutions ». Selon elle, la municipalité a été d'un fier coup de main pour la naissance du projet, et celle-ci donne encore volontiers des coups de main pour l'entretien ou la gestion.

Par ailleurs, cette réalisation a marqué une évolution au niveau de la Municipalité régionale de comté (MRC). Suite à la construction de la résidence, des agents de développement et des élus de la MRC de la Matawinie ont formé une Commission chargée du logement social et de la lutte à la pauvreté. Preuve que le développement local est une affaire de politiques sociales, mais celui-ci n'est rien si les leaders ne sont pas là pour prendre la balle au bond, et ensuite... mettre l'épaule à la roue.



Photo : Mme Lyne Marcil, Mairesse



À GATINEAU, UNE QUESTION DE TEMPS...



MÉLISA FERREIRA

Conseillère services aux membres et
conseillère efficacité énergétique
ROHSCO

*Regroupement des OSBL d'habitation et
d'hébergement avec support commu-
nautaire de l'Outaouais*



L'Outaouais, comme plusieurs régions au Québec, a des besoins criants en matière de logements abordables. Plus spécifiquement à Gatineau où la pénurie de logements se fait encore sentir. À Gatineau, un ménage locataire sur quatre éprouve un besoin impératif en matière de logement, ce qui veut donc dire que ces ménages vivent dans un logement jugé inabordable, inadéquat ou insalubre, voire même, les trois à la fois. De plus, les coûts des loyers à Gatineau sont parmi les plus élevés au Québec et ce, depuis plusieurs années. Par contre, le salaire minimum, l'aide sociale et l'allocation au logement sont les mêmes pour Gatineau que partout au Québec. Le problème est donc aussi relié au manque de revenu, ce qui fait en sorte que les gens dépensent la majeure partie de leur revenu pour se loger. Les familles appauvries, qui se logent

sur le marché privé sont donc vulnérables et encore plus pauvres.

Pour remédier à la pénurie de logements abordables, le Maire de Gatineau, Monsieur Marc Bureau, avait promis à ses citoyens la réalisation de 700 unités de logement de plus sur quatre ans. Ces 700 logements abordables devaient être réalisés d'ici la fin de son premier mandat. Ce mandat prendra fin à l'automne 2009 et présentement, nous savons que son objectif est loin d'être atteint, voir inatteignable.

Le problème, c'est qu'entre le vouloir et le faire, il y a toute une marge. Selon Iza Godbout de Logemen'occupe, le problème tient aux délais, au temps. Le processus est long d'autant plus qu'il est coûteux et les organismes n'ont pas, contrairement au secteur privé, les fonds nécessaires pour les offres d'achats de terrain ou encore pour le recyclage d'édifices. De plus, présenter un projet représente une très grosse charge de travail ainsi qu'une grosse dépense. Il faut non seulement présenter le projet, la typologie des logements et s'assurer que le terrain est conforme au zonage. Il y a aussi plusieurs dépenses comme les frais d'incorporation, les déclarations annuelles, les divers professionnels qu'il faut embaucher, etc. Toutes ces procédures sont non seulement coûteuses, mais elles sont aussi très longues et chaque processus prend du temps.

Même si le besoin en matière de logement social est criant, la réalisation, elle, tarde. Le projet Unies-vers-toît en est d'ailleurs la preuve. Ce projet qui devrait être prêt à l'automne, abritera 65 unités de logement qui seront destinés à des familles. La concrétisation de ce projet germeait depuis longtemps, mais le processus est long et il doit passer d'instance en instance. C'est donc le cas pour tous les OSBL d'habitation et tous les projets de logement abordable.

UN STATUT DE MANDATAIRE POUR GATINEAU

Le temps semble donc être le facteur problème. Afin de pallier à cette difficulté, la ville de Gatineau demande le statut de ville mandataire au même titre que la ville de Montréal et de Québec. Ainsi, développer des projets de logements sociaux se fera plus rapidement. Sans statut de ville mandataire, il faut attendre que la SHQ approuve les projets et cette démarche semble aussi prendre du temps.

La volonté de la ville est donc là, les besoins aussi, mais ça demande beaucoup de temps. Reste à voir combien de logements sociaux le Maire Marc Bureau aura pu réaliser d'ici la fin de son mandat en 2009, mais, à l'heure actuelle, la promesse de 700 logements semble se perdre dans la brume...



Partenaire



Saguenay - Lac-St-Jean
Chibougameau - Chapais
Côte-Nord

Gestionnaires de résidences, voici le logiciel
pour vous redonner le contrôle de votre cuisine.

Conçu et pensé spécialement pour vous !



Pour en savoir plus !

Chicoutimi

(418) 698-3450 poste 223

Montréal

(514) 906-7980

info@groupekonos.com

www.groupekonos.com

Professionnels de la gestion des coûts

LES VILLES ET L'HABITATION COMMUNAUTAIRE



OLIVIER LOYER
Coordonnateur
FLOH

Fédération de Laval, Laurentides et Lanaudière des OSBL d'habitation



Photo : Courrier Laval

Quelle importance votre municipalité accorde-t-elle au logement social et communautaire ? Quelle est son implication financière, organisationnelle et autres ? Facilite-t-elle suffisamment le développement du logement communautaire ? Voilà quelques questions qui nous viennent à l'esprit lorsqu'on pense aux relations entre le monde de l'habitation et celui du municipal.

L'HABITATION : UNE RESPONSABILITÉ PARTAGÉE

Les lois ne définissent pas clairement quels acteurs ont quelles responsabilités en matière d'habitation, mais elles précisent néanmoins qu'il s'agit d'une responsabilité relevant partiellement des municipalités. Nous ne voulons pas construire une société où le domaine de l'habitation ne serait confié qu'au secteur privé, car ce dernier laisserait pour compte les plus démunis, les personnes fragilisées, les gens qui traversent des épreuves, etc.

L'importance de l'implication des villes dans le champ de l'habitation est donc cruciale. Oui aux programmes d'accès à la propriété, cependant il faut aussi une préoccupation pour la construction de nouvelles habitations dédiées aux ménages à revenus faibles ou modérés.

PSL : UN PEU, MODÉRÉMENT, À LA FOLIE ?

Le programme AccèsLogis (ACL) prévoit que le milieu (lire la municipalité) doit participer à 15 % du coût de construction. En plus, ledit programme réserve de 15 à 50 % des unités d'un complexe d'habitation à des ménages qui bénéficieront d'un « programme de supplément au loyer » (PSL). Devrait-on tendre vers le minimum ou le maximum ? Cette question appartient aux groupes-promoteurs, mais elle se règle définitivement dans les bureaux de la municipalité. La véritable question est finalement de savoir pourquoi le milieu devrait-il cesser son implication économique pour la phase d'exploitation ?

Considérant que les 82 villes de la CMM¹ se font compenser quasi-intégralement leurs dépenses en matière d'habitation sociale et communautaire, vaut-il la peine de réaliser une économie de bout de chandelles en tendant vers un nombre minimal de logements subventionnés par le PSL ?

Comme désormais on construit de petits complexes, tendre vers un maximum d'unités subventionnées ne créerait pas de « ghettos » et offrirait à un plus grand nombre de familles pauvres un logement correspondant à leur capacité à payer. C'est

un geste de solidarité sociale qui facilitera la sortie de la pauvreté et l'accès à la dignité à ces ménages.

UNE LUTTE COMMUNE

Quant aux autres municipalités non-membres de la CMM, pourquoi ne se doteraient-elles pas de mécanismes similaires en matière de « remboursement » des dépenses encourues, par une entité telle que la SHQ, une MRC, une CRÉ, etc. ? Par ailleurs, un document de la CMM révèle que « la majorité des projets réalisés a nécessité des modifications à la réglementation en matière d'urbanisme et de zonage et visait un accommodement afin de réduire les exigences municipales »². Voilà un bel exemple des efforts consentis par les villes pour faciliter le développement de l'habitation sociale et communautaire.

Nous, les municipalités, les groupes-promoteurs, les fédérations, les GRT, etc., avons tous un interlocuteur commun : le gouvernement du Québec. Bien que nous nous connaissions peu à ce jour, poursuivons nos efforts concertés (ou non) vers l'amélioration des programmes de construction et d'exploitation d'habitations sociales et communautaires afin que chaque acteur en ressorte le plus avantage possible sans que cela ne se fasse au détriment des autres...

¹ Communauté métropolitaine de Montréal
² CMM, Expertise coûts de réalisation / projets Accèslogis et Logement Abordable Québec (volet social et communautaire), décembre 2007.

LE PROGRAMME D'EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE : UN BON DÉPART



PATRICK DUCHARME

Chargé de projet - efficacité énergétique
Réseau québécois des OSBL
d'habitation



Depuis la dernière parution du bulletin LE RÉSEAU, nous avons commencé à faire la tournée pour présenter le programme d'efficacité énergétique aux OSBL d'habitation du Québec. Pour ceux qui n'étaient pas informés, nos fédérations proposent l'application de mesures d'efficacité énergétique qui permettent de réduire la consommation d'électricité sans affecter le confort. Nous avons mis en place un service clé en main qui permet de changer gratuitement les thermostats ordinaires bi-métalliques par des thermostats électroniques. Par exemple, depuis le lancement du programme en mai dernier, les régions de Québec et du Saguenay-Lac-St-Jean ont changé plus de 30 % des thermostats de leur parc immobilier communautaire.

Le remplacement des produits d'éclairage commence aussi à susciter de l'intérêt. Les avantageuses subventions de cette mesure permettent, dans certains cas, de couvrir la totalité des coûts d'achat et d'installation des produits. Lorsque l'éclairage dans les aires communes est allumé durant toute la journée et la nuit, l'achat de produits moins énergivores en vaut la chandelle !

Par exemple, les Habitations du Roi de Québec ont modifié leurs 46 appareils d'éclairage composés de 2 tubes de 4 pieds. En transformant ces tubes néons T-12 par des tubes T-8 (Low Power Factor), cet organisme va faire

une économie annuelle de 1 523,98 \$ sur leur facture d'électricité.

Dans un autre ordre d'idées, je vous invite également à vous inscrire au colloque PARCE QUE L'AVENIR NOUS HABITE, qui se déroule à Montréal le 24 octobre prochain. Au cours de cette journée, un atelier animé par un conseiller d'Hydro-Québec, portera sur les mesures d'efficacité énergétique applicables dans vos établissements en plus de vous proposer des actions

possibles afin de diminuer la facture énergétique de votre OSBL d'habitation.

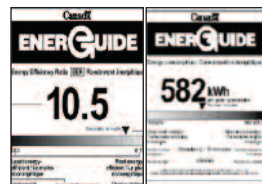
D'ici la prochaine rubrique, n'oubliez pas que :

« *Économiser l'électricité ne signifie pas se priver de confort* ».



LA RUBRIQUE DU MOIS : LES ÉLECTROMÉNAGERS

Les appareils ménagers demeurent une partie importante de la facture d'électricité totale, soit environ 14 % de la consommation d'électricité d'un foyer. Lorsque vous magasinez un appareil électroménager, recherchez son étiquette ENERGUIDE qui permet de comparer la consommation énergétique de l'appareil avec les autres modèles de sa catégorie. Les deux étiquettes ci-dessous montrent les deux comparaisons possibles, l'une basée sur le rendement énergétique et l'autre sur la consommation énergétique. Choisissez l'appareil le plus éconergétique dans la première étiquette,



et celui qui consomme le moins dans le cas de la 2^e étiquette.

Pour vous aider à faire un choix éclairé, les électroménagers ayant une faible consommation énergétique reçoivent une certification ENERGY STAR. Recherchez alors le logo avec la petite étoile bleue, symbole qui



permet de repérer les produits à rendement énergétique optimal en plus d'avoir une durée de vie supérieure.

ÉLECTRICITÉ : TRUCS POUR RÉDUIRE LA FACTURE !

La cuisinière

- ▶ Pour surveiller la cuisson, n'ouvrez pas la porte : prenez l'habitude de surveiller la cuisson en regardant par la fenêtre.

La sècheuse

- ▶ Faites sécher vos vêtements le plus souvent possible sur la corde à linge ;
- ▶ Nettoyez votre filtre après chaque séchage, en enlevant la charpie, puis pour un rendement optimal, assurez-vous que votre tuyau d'évacuation d'air n'est pas bloqué.

La laveuse

- ▶ Utilisez l'eau froide pour nettoyer vos vêtements, dorénavant les produits nettoyants sont performants à cette température ;
- ▶ Mettez en marche la laveuse, seulement lorsqu'elle est pleine.










Le réfrigérateur

- ▶ Par période de grande chaleur, ayez le réflexe d'ouvrir la porte du réfrigérateur que pendant une courte période ;
- ▶ Lavez les serpentins et le ventilateur une fois par année, puis nettoyez régulièrement le joint d'étanchéité de la porte.



**PROGRAMME RÉNOVATIONS ÉNERGÉTIQUES OFFRANT
DES SUBVENTIONS INTÉRESSANTES ET PERMETTANT DE RÉALISER
DES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE.**

POUR LES MÉNAGES À FAIBLE REVENU – VOLET COMMUNAUTAIRE OSBL
En plus de remises d'Hydro-Québec
vous bénéficierez des économies d'énergie suivantes

THERMOSTATS ÉLECTRONIQUES MURAUX		
Dans les logements ou Dans les airs communes		Économie jusqu'à 10 % sur les frais de chauffage plus remise d'Hydro-Québec.
PRODUITS D'ÉCLAIRAGE		
Fluorescents		Économie de 15 à 25 % , meilleur contrôle optique en plus d'être moins polluante .
Fluorescents compacts		Consomme 4 fois moins d'énergie que les lampes à incandescence.
Indicateur de sortie		Économie de l'ordre de 90 %
Sodium à haute pression		Économie de 50 % et durée de vie jusqu'à 6 ans .
LAVEUSES ÉNERGY STAR		
À chargement par le haut ou frontal		Économie des coûts en électricité
MESURES POUR LES RÉNOVATIONS		
Mesures d'efficacité énergétique dans le cadre du programme :		Fenêtres et portes de verre homologués ENERGY STAR
		Isolation des murs et des toits. Moins de perte de chaleur
		récupérateur de chaleur

PROGRAMMES EN VIGUEUR À PARTIR DU 1^{er} AVRIL 2008

Pour plus de détails :

Contactez votre conseiller du RÉSEAU QUÉBÉCOIS DES OSBL D'HABITATION

au : ligne sans frais 1-(866) 846-0163

pour la région de Montréal (514) 846-0163

LES DISPOSITIONS LÉGALES DE VOTRE MUNICIPALITÉ



JEAN-FRANÇOIS RAYMOND
Assurances Sékoia

En bon assuré, vous avez tout récemment fait évaluer le coût de reconstruction de votre bâtiment. L'évaluateur agréé vous dit que demain matin, reconstruire un bâtiment identique coûterait 1 000 000 \$. Parfait, c'est justement le montant qui figure sur votre police d'assurance ! Par malheur, la foudre frappe dans la semaine qui suit et le feu détruit 60 % de votre bâtiment.

À priori, pas de problème, vous êtes suffisamment assurés. Sauf qu'un règlement de la ville indique qu'un bâtiment détruit à plus de 50 % doit

être démolí et ensuite reconstruit. Votre assureur, de son côté, maintient que seulement 60 % est détruit donc il ne paiera pas plus de 600 000 \$ pour le sinistre. Le problème dans un tel cas, c'est qu'autant la ville que l'assureur ont le droit d'agir de la sorte, le règlement de la ville ainsi que le contrat d'assurance de base étant clairs sur le sujet. En bout de ligne, c'est vous qui êtes dans une impasse.

C'est pour éviter ce genre de situation que certaines polices d'assurance couvrent les frais additionnels résultant de règlements municipaux ou gouvernementaux, appelés dispositions légales. L'obligation de démolir un bâtiment détruit partiellement, d'utiliser un certain type de matériel pour reconstruire une façade, d'avoir des escaliers de secours d'une largeur de 2 mètres même si l'ancien bâtiment ne répondait pas à ce critère, voilà quelques exemples de dispositions légales rencontrées par le passé.

Attention par contre, l'avenant vous couvrant contre les dispositions légales ne veut pas dire nécessairement que le problème est écarté. Dans le cas plus haut, l'assureur procédera à la démolition du bâtiment restant et à la reconstruction, mais sans pour autant augmenter la limite d'assurance. Est-ce que 1 000 000 \$ sera suffisant pour couvrir tous les travaux ? Et si le bâtiment est situé dans un quartier historique et que la façade doit être faite avec un certain type de pierre blanche, plus dispendieux que ce qui était sur le bâtiment ? Soudainement la limite d'assurance est insuffisante.

Il est important de s'informer auprès de la ville des différents règlements pouvant vous affecter. Pour certains, l'augmentation de la limite d'assurance sera la solution, tandis que pour d'autres, les extensions de garantie de votre police d'assurance feront le reste. Les extensions suivantes sont

incluses dans toutes les polices d'Assurances Sékoia mais ce n'est pas nécessairement le cas avec les autres assureurs. N'hésitez pas à contacter votre courtier pour vérifier.

La police Assurances Sékoia inclue bien évidemment la garantie couvrant les frais additionnels reliés aux dispositions légales mais aussi une majoration du montant d'assurance de 5 % pour couvrir les frais de déblais. De plus, notre police inclue aussi une majoration de 10 % du montant d'assurance en cas d'insuffisance. Donc, si nous revenons à notre exemple, un montant maximum de 1 150 000 \$ sera déboursé par l'assureur pour démolir ce qui est toujours debout et reconstruire, avec la façade en pierre blanche bien sûr. Reste à espérer que la pierre ne soit pas importée d'Italie...



Demandez à votre municipalité quelles sont ses dispositions légales et vérifiez quelles sont les normes de construction en vigueur pour votre secteur d'activité, par exemple les normes pour les résidences de personnes âgées. La prévention demeure la meilleure protection.

Si vous avez des sujets sur lesquels vous aimeriez que cette chronique porte, n'hésitez pas à nous écrire à sekoia@rqoh.com.

SUIVI DES DOSSIERS

CSST **On travaille fort sur le dossier !**

L'augmentation des taux de CSST pour les résidences pour personnes âgées a fait très mal lors du renouvellement 2008. Après avoir proposé quelques pistes de solutions (Le Réseau #22, p. 20), nous poursuivons nos représentations auprès du ministère du Travail pour trouver une solution pour les résidences sans but lucratif. Une rencontre est prévue en septembre. Si vous souhaitez nous soumettre votre cas pour alimenter notre dossier, n'hésitez pas à entrer en contact avec nous. (FV)

DANS NOTRE PROCHAIN NUMÉRO



Édition spéciale Colloque 2008
PARCE QUE L'AVENIR NOUS HABITE

À lire en décembre prochain !

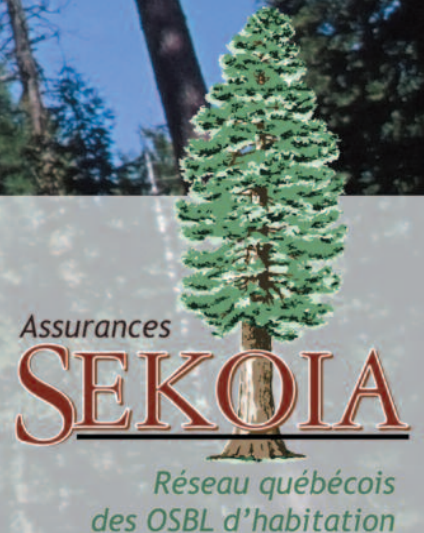
Tirez avantage de votre

FORCE



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

www.sekoia.ca 1.877.277.OSBL



Réseau québécois des OSBL d'habitation

533, Ontario Est, bureau 206, Montréal (Qc) H2L 1N8

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

Télécopieur : 514-846-3402

Courriel : rqoh@rqoh.com

www.rqoh.com



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

Fédération de Laval, Laurentides et Lanaudière des OSBL d'habitation (FLOH)

925, avenue Bois-de-Boulogne, bureau 400

Laval (Québec)

H7N 4G1

(450) 662-6950

Fédération des OSBL d'habitation de Montréal (FOHM)

1650, rue St-Timothée, bureau 105

Montréal (Québec)

H2L 3P1

(514) 527-6668

Fédération des OSBL d'habitation du Bas-St-Laurent, de la Gaspésie et des Îles (FOHBGI)

1, rue des Pommiers,

Rivière-du-Loup (Québec)

G5R 5K9

fohbgj@rqoh.com

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

311, rue McLeod

Châteauguay (Québec)

J6J 2H8

(450) 699-3060, poste 2

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

1160, Terrasse Turcotte

Trois-Rivières (Québec)

G9A 5C6

(819) 697-3004

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

799, 5e rue

Québec (Québec)

G1L 2S6

(418) 648-8934

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

1969, rue Price

Jonquière (Québec)

G7X 5S2

(418) 678-1418

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

733, boulevard St-Joseph, local 400

Gatineau (Québec)

J8Y 4B6

(819) 205-3485

