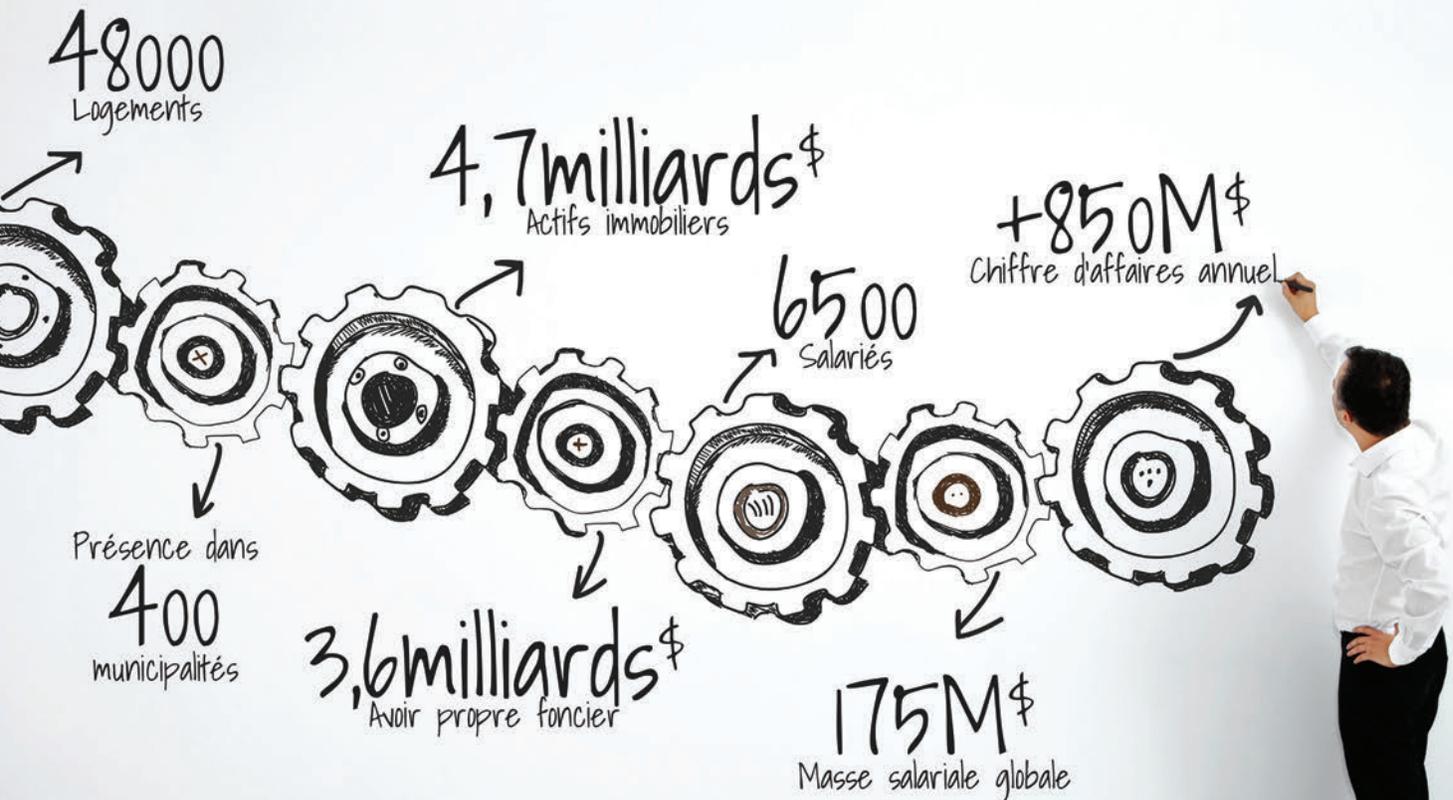


LE RÉSEAU

LE BULLETIN DU RÉSEAU QUÉBÉCOIS DES OSBL D'HABITATION ET DES FÉDÉRATIONS MEMBRES

Bien plus qu'un toit **Les OSBL d'habitation, des acteurs économiques de premier plan**



Élections fédérales
**Des candidats
s'engagent sur le
logement communautaire**

Lutte à l'itinérance
**Le « logement d'abord » de
plus en plus critiqué**

Prévoyez la fin de
votre convention et...

Nous **10 000**
soutenons **logements**
communautaires

Planifiez vos projets de rénovation **avec nous.**

Depuis 2013,
la Caisse solidaire
a soutenu financièrement
plus de 70 projets
de logements
communautaires
en fin de convention.



L'OBNL SOLIDE

«Notre conseillère nous aide à assurer
la viabilité financière à long terme
de nos ensembles immobiliers et
de notre organisation », François Giguère,
Directeur général, OBNL SOLIDES



Desjardins

Caisse d'économie solidaire

Québec	1 877 647-1527
Montréal	1 877 598-2122
Joliette	1 866 753-7055

www.caissesolidaire.coop

Contactez-nous !

Logement communautaire

Le leadership nécessaire

« **L**es frais de logement constituent près de 40 % du revenu total des ménages à faible revenu, ce qui est presque le double de la moyenne », affirmait récemment M. Evan Siddall, le président de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). S'il est toujours agréable d'entendre d'importants responsables gouvernementaux partager les constats faits par le mouvement communautaire, on ne reste pas moins étonnés lorsque ces constats ne se répercutent pas dans les mesures concrètes prises par les gouvernements.

Ainsi, à Ottawa, la politique imperturbable des vingt dernières années est de diminuer le budget consacré au logement social et communautaire jusqu'à sa disparition complète prévue en 2039. À Québec, le dernier budget réduisait le nombre de logements communautaires réalisés annuellement par le programme AccèsLogis de 3 000 à 1 500. On peut d'ailleurs présumer que Québec a pris cette mesure en partie pour se préparer au choc social et budgétaire qu'impose le retrait du fédéral dans le logement social. Soixante mille logements HLM sont eux aussi en fin de convention et c'est sur Québec (propriétaire de ces immeubles) que retombera le poids de les soutenir.

Ces décisions ont des conséquences dramatiques : « Des frais de logement élevés obligent à faire des choix difficiles, car les ressources sont alors réduites pour d'autres nécessités : nourriture, soins de santé, éducation, pour ne nommer que celles-là. Pour les ménages à faible revenu, cette situation peut entraîner un stress financier et émotionnel constant », reconnaît M. Siddall.

Bénéficiaire d'un toit de qualité à un prix abordable a pourtant des impacts positifs immenses. Une enquête récente réalisée par la SCHL indique qu'après avoir emménagé dans un logement en bon état, la majorité des ménages constate une amélioration

généralisée du mieux-être et du rendement scolaire des enfants, « la majorité faisant preuve d'une plus grande confiance et d'un meilleur comportement, obtenant de meilleures notes scolaires [et] ayant plus de plaisir à fréquenter l'école¹ ». Les bienfaits de l'accessibilité au logement communautaire pour les individus et les communautés sont incontestables.

Le développement de logements communautaires soutient davantage l'activité économique que la plupart des grands projets spectaculaires. En effet, le logement communautaire représente un investissement ayant des retombées positives à la grandeur du territoire, car il permet tout à la fois de soutenir les petits entrepreneurs locaux, de fournir une clientèle stable aux commerces et aux services de proximité, de protéger les quartiers des effets pervers de la gentrification, et d'ouvrir des pistes de solutions aux villages et régions en situation de dévitalisation.

Une autre étude, celle-là commandée par la SHQ, constate que le logement social « est un secteur d'activité qui contribue à la création d'emplois et qui entraîne de fortes dépenses d'investissement à la grandeur du Québec. En 2012, les subventions de la SHQ ont ainsi généré des dépenses totales de 1,4 milliard de dollars. Pour chaque dollar versé par la SHQ à titre de subvention, 2,30 \$ ont été injectés dans l'économie québécoise.² »

Ainsi, si on considère ensemble les impacts sociaux et économiques du soutien au logement communautaire, on ne peut que conclure qu'il s'agit d'un choix budgétaire intelligent. Néanmoins, force est de constater que ce n'est pas cette logique qui est à l'œuvre.

Les mois qui viennent seront l'occasion pour les gouvernements de préparer leur budget pour l'année 2016. Espérons qu'ils sauront trouver l'audace et l'énergie indispensables pour assumer le leadership nécessaire à la transformation positive de notre société. S'ils vont dans ce sens, ils pourront compter sur l'appui et la collaboration du mouvement de l'habitation communautaire qui démontre depuis des années qu'il est un partenaire financier et social fiable et efficace. ▶

Stéphan Corriveau
Directeur général

¹ SCHL, *Le point en recherche*, mai 2013.

² *Le logement social et communautaire : des interventions payantes*, 2013.

Sommaire

- | | | | | | |
|----------|--|-----------|--|-----------|--|
| 3 | Mot du directeur : Le leadership nécessaire | 8 | Changement à la loi sur le lobbyisme : « Mon OSBL n'est pas un lobby! » | 22 | Élections fédérales : Entrevues avec Marjolaine Boutin-Sweet (NPD) et Marc Garneau (PLC) |
| 5 | Myrtha Laflamme, grande bâtisseuse du logement communautaire | 9 | Dossier. Les OSBL-H. Bien plus qu'un toit : des acteurs économiques de premier plan | 26 | Le logement social au Portugal de 1974 à 1976 |
| 6 | Une campagne du RQOH : Blitz pour l'habitation communautaire | 18 | Certification des résidences pour aînés : Le Réseau FADOQ exprime son inquiétude | 28 | Lutte à l'itinérance : Le « logement d'abord » de plus en plus critiqué |
| | | 20 | Sécurité des aînés : Quand la communauté fait la différence | 30 | Les fédérations : Des nouvelles de votre région |



RQOH

🏠 1431 Fullum, bureau 102, Montréal, Qc, H2K 0B5

☎ 514-846-0163 / 1-866-846-0136

🌐 www.rqoh.com

📘 facebook.com/ReseauQuebecoisOsblHabitacion

Le RQOH, c'est :

798 organismes communautaires et autonomes d'habitation.

8 fédérations régionales.

1 réseau solidaire.

1 voix.

Ensemble, nous formons un réseau solidaire dont la vocation première est d'offrir à des personnes socialement, physiquement ou économiquement défavorisées des conditions stables et décentes de logement.

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

🏠 260A, boulevard Cartier Ouest, Laval (Québec) H7N 6K7

☎ 450 662-6950 / 1-888-662-0399

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

🏠 15, rue Fraser, Rivière-du-Loup (Québec) G5R 1C1

☎ 418 867-5178

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

🏠 1160, Terrasse Turcotte, Trois-Rivières (Québec) G7N 1P9

☎ 819 697-3004

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

🏠 5801, boul. Talbot, Saguenay (Québec) G7N 1V9

☎ 418-402-0504 / 1-877-402-0504

Fédération des OSBL d'habitation de Montréal (FOHM)

🏠 2310, de Maisonneuve Est, Montréal (Québec) H2K 2E7

☎ 514 527-6668

Fédération régionale des OSBL d'habitation de la Montérégie et de l'Estrie (FROHME)

🏠 311, rue McLeod, Châteauguay (Québec) J6J 2H8

☎ 450 201-0786

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

🏠 245 rue Soumande, Bureau 290, Québec (Québec) G1M 3H6

☎ 418-614-2495 / 1-877-499-9656

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

🏠 28, rue Caron, Gatineau (Québec) J8Y 1Y7

☎ 819 205-3485

Le Réseau est envoyé à 6 900 exemplaires aux administrateurs et directions des OSBL d'habitation du Québec, en plus d'être disponible en version numérique sur le site internet du RQOH

Éditeur : Réseau québécois des OSBL d'habitation **Directeur général :** Stéphan Corriveau **Coordination de la publication :** Roberto Nieto et Claude Rioux **Rédaction :** Jacques Beaudoin, Stéphan Corriveau, Roberto Nieto, Claude Rioux, Lisa-Flor Sintomer **Graphisme :** Fait maison | communication & design **Collaborateurs :** Lionel Guerret, Véronique Lanoix.

Dans le présent document, le masculin est utilisé sans aucune discrimination et seulement dans le but d'alléger les textes. Distribution : Numéro de convention de poste-publication 41027522

Myrtha Laflamme

Grande bâtisseuse du logement communautaire



Depuis 30 ans, Myrtha Laflamme est l'une des figures de proue du mouvement pour le logement communautaire et pour la promotion des droits des aînés. Au cours de ces années, celle qui a débuté cet été une retraite bien méritée a démontré que non seulement elle avait du cœur au ventre, mais aussi un cœur tellement grand que ceux qui la côtoient savent qu'ils trouvent toujours auprès d'elle réconfort et soutien. Ce printemps, Myrtha a quitté son poste de directrice de la Maison d'un Nouvel Élan, un OSBL d'habitation qu'elle a fondé il y a 25 ans, laissant du même coup la présidence du RQOH, qu'elle occupait pratiquement sans interruption depuis sa fondation il y a 15 ans.

Notre réseau a une dette infinie envers Myrtha, car elle est l'une de celles qui ont milité pour que l'Association nationale des OSBL pour personnes âgées (ANOPA) se joigne au RQOH lors de sa fondation. Sans elle, il n'est pas exagéré de dire que le RQOH tel que nous le connaissons n'aurait peut-être pas vu le jour. Depuis, l'énergie et la détermination de Myrtha nous ont permis de faire bien des gains. Par exemple, comme porte-parole et leader du mouvement, elle a été au cœur des discussions sur le soutien communautaire avec le MSSS et la SHQ.

Si l'action de Myrtha trouve ses racines dans sa joie de vivre et son sens de la justice, sa démarche n'en est pas moins rigoureuse et scientifique. La jeune retraitée est diplômée de l'École de travail social de l'UQAM. Saguenéenne fière de son patelin, elle a toujours su et compris que la justice et la solidarité ne connaissent pas de frontières. Cette ouverture s'est entre autres traduite par un séjour de coopération internationale en Afrique. Myrtha a accumulé au fil des années une connaissance et une expertise d'une richesse exceptionnelle dont a largement profité le RQOH, la Fédération des OSBL du Saguenay Lac St-Jean et la Maison d'un Nouvel Élan.

Myrtha étant la boule d'énergie que nous connaissons, la retraite n'est pas pour elle synonyme de passivité. La jeune sexagénaire continue d'agir comme superviseuse de stage pour les étudiants de travail social, qui continuent de bénéficier de son expérience. Pour toutes ces années et tout ce travail en faveur du logement communautaire, le RQOH tient à remercier sincèrement Myrtha Laflamme, grande bâtisseuse du logement communautaire! ▶

Isabelle Leduc

Rencontre avec la nouvelle présidente

En juin dernier, Isabelle Leduc, qui connaît le réseau sous toutes ses coutures, est devenue la nouvelle présidente du RQOH.

En plus de siéger depuis six ans au conseil d'administration du réseau, elle en a assumé la présidence en 2011-2012, durant le séjour de Myrtha Laflamme à l'étranger. Isabelle a également été présidente de la Fédération des OSBL-H de Montréal, un organisme dont elle est toujours administratrice.

« En tant que présidente du RQOH, nous dit-elle, un des dossiers que j'entends prioriser est la relance du développement des OSBL-H. Le nombre aberrant de ménages en attente de logement social partout au Québec, qu'ils aient des besoins particuliers ou non, rend plus que nécessaire la construction de nouveaux projets, de nouvelles unités de logement. »

À ses yeux, le principal défi auquel devra faire face le réseau des OSBL-H au cours des prochaines années est « la gouvernance de l'ensemble du secteur du logement social ». La réorganisation de la Société d'habitation du Québec imposera vraisemblablement une redistribution des cartes entre les intervenants. Selon elle, « dans ce dossier, les données inconnues demeurent nombreuses : réduction du nombre de fonctionnaires, décentralisation vers les municipalités, part dévolue aux OMH, aux coops et aux OSBL ». Elle veut voir le RQOH vigilant et proactif afin de préserver la dynamique, les particularités et les potentialités du réseau des OSBL. « Pour cela, il est nécessaire de promouvoir ce qui distingue notre réseau : le soutien communautaire pour répondre aux besoins spécifiques, le lien avec le mouvement communautaire et la participation des locataires. »

Native de Salaberry-de-Valleyfield, diplômée en travail social de l'Université McGill, Isabelle Leduc œuvre dans le milieu depuis sa sortie des bancs d'école, d'abord en CLSC, puis en OSBL d'habitation. Elle est actuellement directrice de Chambreclerc, un OSBL d'habitation avec soutien communautaire qui loge des personnes vivant de multiples situations problématiques, principalement en lien avec l'itinérance, la santé mentale et physique et la toxicomanie. Depuis la réalisation de la phase III sur la rue de Maisonneuve, Chambreclerc comprend 73 unités de logement destinées à des personnes seules réparties dans quatre maisons situées au centre-ville de Montréal. ▶

Une campagne du RQOH

Blitz pour l'habitation communautaire



C' est la semaine après que les Canadiens auront choisi un nouveau gouvernement, alors que le RQOH aura poussé tous les partis à prendre position en faveur du logement communautaire, que les regards se tourneront vers Québec lors du « Blitz habitation communautaire 2015 ».

En effet, les 26 et 27 octobre 2015, le RQOH organise une série de rencontres entre ses membres et des élus provinciaux et autres décideurs de l'État québécois sur la colline du parlement dans le but de présenter les dossiers importants pour le logement à but non lucratif.

Cette initiative vise à informer et à influencer les décideurs politiques sur les positions et les revendications mises de l'avant par le RQOH et ses membres partout au Québec. Il s'agit d'un événement qui marquera l'automne, alors que plusieurs dossiers liés aux OSBL d'habitation passeront devant les élus au cours de la prochaine année.

« L'enjeu de l'habitation touche tout le monde, dit le directeur général du RQOH Stephan Corriveau, mais les députés ne sont pas toujours informés des dossiers qui y sont reliés. » Les décisions du gouvernement québécois en matière de logement social et communautaire ont un impact majeur sur l'avenir des OSBL et sur l'ensemble du mouvement communautaire québécois.

Pour l'occasion, le RQOH a identifié huit dossiers qui relèvent du gouvernement québécois et qui ont un impact sur la pérennité des OSBL d'habitation. Les participants attendus vont rencontrer un maximum de décideurs de la colline parlementaire pour faire cheminer l'un ou l'autre de ces huit dossiers prioritaires.

Le Blitz compte deux objectifs principaux : sensibiliser les responsables politiques et mobiliser les membres de notre réseau. « Nous voulons sensibiliser les députés qui courent souvent d'une urgence à

l'autre. L'habitation est un dossier permanent qui a malheureusement tendance à se retrouver au bas de la pile », nous dit M. Corriveau. Outiller les députés pour qu'ils priorisent et comprennent nos dossiers est aussi une manière de faire en sorte qu'aux moments clés, ces derniers puissent prendre des décisions éclairées.

De plus, en raison de l'étendue du territoire de certaines circonscriptions, l'organisation de réunions entre les représentants d'OSBL et les élus à l'Assemblée nationale relève parfois du défi logistique. Le blitz vise justement à faciliter ces rencontres entre gens de régions éloignées du Québec.

Le RQOH veut aussi développer la capacité des groupes régionaux et locaux de se représenter et de faire valoir leurs actions. Ces groupes, qui travaillent au quotidien avec des gens en situation de fragilité et de vulnérabilité, sont mieux outillés qu'ils ne le croient pour convaincre les décideurs de la pertinence de leur point de vue et de la légitimité de leurs revendications.

Ce sont donc une centaine de membres du réseau des OSBL d'habitations venant de toutes les régions du Québec qui seront présents à ce Blitz pour l'habitation communautaire, structuré en deux parties d'une journée chacune. Le premier jour, le lundi 26 octobre, les participants recevront une formation pour qu'ils puissent être plus au fait des éléments essentiels des dossiers, connaître les positions des autres intervenants sur les enjeux et aussi connaître les outils développés par le RQOH sur ces derniers. Le jour suivant sera le jour du Blitz comme tel avec les ministres, députés, attachés politiques, chefs de cabinet, dirigeants de la SHQ, journalistes assignés à l'Assemblée nationale ou d'autres personnes ciblées. Le blitz se terminera par une conférence de presse au parlement. Les OSBL intéressés à participer doivent contacter leur fédération régionale. ▶

huit ^{du} DOSSIERS **Blitz**

2015

1 La certification des résidences pour aînés et la sécurité communautaire. La volonté, certes légitime, d'assurer la sécurité des personnes qui vivent dans des résidences pour aînés s'est traduite au cours des dernières années par l'imposition de normes mal adaptées à la réalité des OSBL d'habitation et à l'autonomie des personnes qui y logent. À une approche réductrice axée sur le « tout sécuritaire » fragilisant les OSBL, celles-ci opposent une vision modulée en fonction des services offerts par les résidences, une vision axée sur la surveillance communautaire exercée par les résidents eux-mêmes, dans une perspective de responsabilisation. *Voir également notre texte, p. 18.*

2 La continuité de l'approche québécoise en matière de lutte à l'itinérance. Depuis quelques années, et avec de plus en plus d'insistance, le gouvernement fédéral essaie d'imposer une approche unique et mur à mur dans la lutte à l'itinérance, généralement présentée en opposition à ce qu'on qualifie parfois d'approche généraliste. En effet, sa Stratégie résidentielle avec accompagnement (SRA, aussi connue sous l'appellation « logement d'abord »), testée avec le projet « Chez-Soi », soulève bien des interrogations. *Voir également notre texte, p. 28.*

4 La pérennité et le développement des OSBL-H et le programme AccèsLogis. Le brouillard plane sur l'avenir du logement communautaire et son programme phare, AccèsLogis, qui a été amputé de moitié et ne prévoit la construction que de 1500 nouvelles unités de logement cette année. Des signaux contradictoires sont également lancés sur l'avenir du Fonds québécois d'habitation communautaire. La situation exige une intervention forte et créative des acteurs concernés pour que l'offre de logement communautaire continue à répondre aux besoins des personnes à faible revenu.

6 La fin des conventions au niveau fédéral et ses enjeux pour le gouvernement du Québec. À l'échelle canadienne, ce sont plus de 365 000 logements sociaux dont l'existence est menacée, à mesure que les accords d'exploitation en vertu desquels ils ont été créés arriveront à échéance. D'ici la fin de 2016, quelque 3000 unités de logement en OSBL seront touchées par la fin de la contribution fédérale au Québec. Sans financement, plusieurs de ces OSBL d'habitation auront des choix très difficiles à faire. Assurer la pérennité du parc de logement social et communautaire représente aussi un enjeu pour le gouvernement québécois, dont les élus doivent se saisir.

3 Les changements au crédit d'impôt pour le maintien à domicile des aînés. Parmi les mesures fiscales d'aide au logement des aînés, le crédit d'impôt pour maintien à domicile est sans doute la plus connue. L'aide qu'il apporte est basée sur le type et surtout la hauteur des dépenses encourues par les personnes qui s'y qualifient. Pour quelqu'un vivant dans une résidence pour aînés, le montant du crédit d'impôt est calculé en fonction du coût du loyer et des services qui y sont facturés, selon un taux unique : c'est dire que pour un même service, l'aîné capable de se payer une résidence privée de luxe reçoit une aide plus importante que celui qui loge dans un OSBL d'habitation. Il est peut-être temps de ramener une dose de justice fiscale dans les mesures d'aide au logement des aînés.

5 Le financement de l'installation obligatoire de gicleurs dans les résidences pour aînés. Le gouvernement impose de nouvelles normes en matière de bâtiment qui obligeront la plupart des résidences à se munir de systèmes de gicleurs d'ici cinq ans. Mais la question du financement reste problématique. Le gouvernement provincial devrait financer prioritairement le logement communautaire dans ses efforts pour faire respecter l'installation obligatoire de gicleurs dans les résidences pour aînés.

7 Le financement du soutien communautaire en logement social. Les défis sont nombreux pour un partage équitable qui tienne compte des besoins du milieu, d'autant plus que les ressources disponibles pour le soutien communautaire en logement social sont affectées par la réorganisation du réseau de la santé et des services sociaux et du remplacement des agences régionales par les nouveaux centres intégrés de santé et de services sociaux (CISSS).

8 La réorganisation de la SHQ et le soutien aux OSBL d'habitation. La Société d'habitation du Québec entend vraisemblablement se conformer aux orientations gouvernementales visant à réduire le nombre d'organismes – et de fonctionnaires – qui interviennent dans la gestion des programmes gouvernementaux. La nature de la réorganisation à venir demeure incertaine, aussi est-il important d'informer les élus sur la dynamique, les particularités et les potentialités du réseau des OSBL.

Projet de loi 56

« Mon OSBL n'est pas un lobby ! »

En dépit de l'opposition unanime des intervenants du milieu, un projet de loi visant à assujettir les organismes sans but lucratif à la loi sur le lobbying sera étudié par l'Assemblée nationale d'ici peu. S'il est adopté comme proposé, les salariés et administrateurs de tout OSBL qui auront à communiquer avec un élu devront s'inscrire dans un registre de lobbyistes et y décrire leurs activités.

Concrètement, ceci va imposer plus de gestion et de paperasse aux administrateurs d'OSBL lorsqu'il est question de rencontrer leurs députés. De plus, cette loi réduit la possibilité pour les OSBL de se faire entendre et de montrer le travail qu'ils font à leurs représentants politiques.

Par exemple, un OSBL d'habitation qui invite le député de sa circonscription à participer à son souper spaghetti annuel et

souhaite profiter de l'occasion pour le sensibiliser à l'importance du programme AccèsLogis devra s'assurer que ses salariés et administrateurs qui parleront avec l'élu sont inscrits au registre et que leur « mandat » y soit dévoilé à l'avance!

Pour la coordonnatrice de la Table des regroupements provinciaux d'organismes communautaires et bénévoles, Mercédez Roberge, le fait que les OSBL soient considérés comme des lobbyistes, « au même titre que les industries pharmaceutiques et pétrolières », est carrément un « non-sens ».

Dans une lettre ouverte adressée au ministre Fournier, Claudelle Cyr, la présidente du Réseau québécois de l'action communautaire autonome (dont le RQOH fait partie), rappelle que la transparence est au cœur des activités des organismes : « Pour travailler à l'amélioration des conditions de vie et lutter contre l'exclusion sociale, les organismes ont besoin que leurs interventions soient connues. Il est déjà dans la culture des organismes communautaires de faire leurs représentations en toute transparence. » Les pratiques de transparence des OSBL n'étant pas en cause, on se demande bien quel problème la nouvelle loi veut régler ?

Le RQOH tentera une nouvelle fois de faire valoir les préoccupations des OSBL d'habitation à l'occasion des consultations que tiendra bientôt la Commission des institutions de l'Assemblée nationale sur ce projet de loi. ▶



Ayez le bien-être de vos employés à cœur!

Lussier Dale Parizeau, fier partenaire du Réseau Québécois des OSBL d'habitation, vous offre la possibilité d'adhérer à un programme complet et à prix compétitif :

- Assurance-vie
- Assurance Mort ou Mutilation par accident (MMA)
- Assurance-invalidité
- Assurance maladies graves
- Assurance maladie complémentaire
- Assurance Soins Dentaires

Communiquez avec M. Bertrand Baril, conseiller en régimes d'assurance collective.



En partenariat avec



Lussier
Dale Parizeau

Cabinet de services financiers

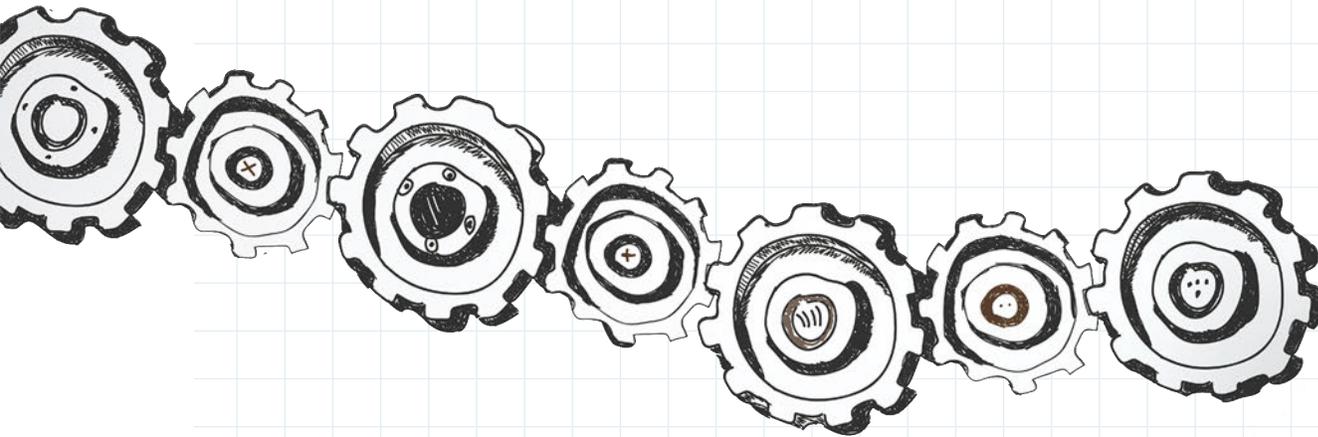
1 800 361-8715 (poste 6466)

LussierDaleParizeau.ca

Bien plus
qu'un toit!

Dossier

Les OSBL d'habitation, des acteurs économiques de premier plan



On connaît bien l'impact social du logement communautaire, désormais reconnu par la grande majorité des décideurs et surtout, par ceux et celles qui ont déjà contribué à la réalisation d'un projet ou en bénéficient. Avoir la capacité de se loger convenablement fait toute la différence pour les personnes à faible revenu et celles qui ont des besoins particuliers ; c'est souvent la clé qui leur permet de s'épanouir, de travailler, d'étudier ou de vieillir chez soi, contribuant ainsi au mieux-être et à la vitalité de leur communauté. L'on connaît moins, par contre, les caractéristiques économiques et financières des organismes sans but lucratif d'habitation et leur impact à ce chapitre, au-delà de l'aide qu'ils

apportent directement aux personnes à qui ils offrent un toit.

Dans le contexte où, avec l'arrivée à terme de leurs accords d'exploitation, bon nombre d'organismes de logement communautaire entreprennent une transition qui les mènera vers une pleine autonomie (voir le texte « L'enjeu des fins de convention »), le RQOH a cru bon de réaliser une étude pour dresser le portrait des caractéristiques économiques des OSBL d'habitation québécois et de leur viabilité financière.

Au total, l'étude révèle l'existence d'un réseau dynamique et rempli de potentiel, qui doit néanmoins faire face au défi d'assurer sa pérennité et de poursuivre sa mission, dans un contexte où par ailleurs, les politiques de soutien

au logement social sont remises en cause par certains intervenants. Le dossier que vous lirez dans les pages qui suivent en présente les principaux faits saillants.

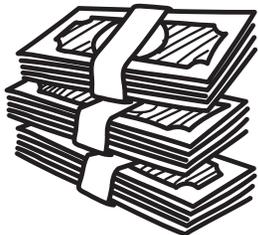
Un impact et un potentiel indéniables

Au Québec, le parc résidentiel des organismes sans but lucratif d'habitation compte plus de 48 000 logements, incluant surtout des logements permanents, mais aussi un certain nombre à caractère transitoire. Ce parc est détenu par plus de 1 100 organismes, qui desservent une clientèle variée (familles, aînés, personnes seules avec des besoins particuliers...) ayant pour la plupart déjà éprouvé des difficultés à se loger convenablement.

La fin des engagements fédéraux

À partir des années 1970 jusqu'au milieu des années 1990, le gouvernement fédéral a largement soutenu le développement du logement communautaire. L'aide accordée a pris diverses formes au fil des programmes qui ont été mis en place : prêt hypothécaire à taux réduit, subvention pour combler le déficit d'exploitation, aide individualisée permettant à certains locataires de payer un loyer ajusté à leur revenu, soutien à la gestion, etc. Les organismes ainsi soutenus devaient signer un contrat avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), dont le terme était prévu sur une période pouvant aller de 25 à 50 ans : c'est ce qu'on appelle les « conventions d'exploitation ». La majorité de ces conventions arriveront à terme dans les années qui viennent, si ce n'est déjà fait.

La fin des conventions d'exploitation signifie donc la fin de ces diverses formes d'aide. Ce sont près de 600 000 logements qui seront touchés au Canada d'ici 2039, dont 85 % du parc québécois de logement social et 24 000 logements en OSBL d'habitation.



Une fois la convention échu, les organismes doivent assumer à la fois leurs dépenses de fonctionnement et les travaux d'entretien et de rénovation, mais aussi dégager un surplus s'ils veulent maintenir les loyers abordables pour les ménages à faible revenu. De plus, la fin des conventions entraîne la fin du soutien à la gestion offert par la SCHL. La situation s'annonce difficile pour certains organismes, en particulier ceux qui comptent un grand nombre de logements subventionnés. La pérennité du parc et la vocation sociale des projets sont ainsi remises en question.

Au moment où ces lignes sont écrites, la position du gouvernement fédéral est claire : pas question de poursuivre ses engagements après la fin des conventions. Pour les acteurs du secteur de l'habitation sociale et communautaire, les fonds libérés par la fin des conventions devraient minimalement servir à maintenir les subventions au paiement du loyer pour les ménages à faible revenu et soutenir les projets de rénovation et de remise en état du parc existant.



Les quelque 2 300 projets exploités par ces organismes sont répartis dans plus de 400 municipalités sur tout le territoire québécois, autant en milieu urbain que rural. Ces projets ont été développés avec la contribution du milieu, qu'il s'agisse des organismes promoteurs, des instances de concertation locales, des municipalités, des locataires, etc. Les résultats financiers des organismes ayant participé à l'enquête menée par le RQOH permettent d'estimer **à plus de 850 millions de dollars le chiffre d'affaires annuel** des OSBL d'habitation. Cela inclut bien sûr la somme des loyers payés par les locataires, les subventions d'aide au paiement du loyer et les revenus générés par la vente des services non résidentiels offerts par les organismes, comme les services de repas, d'aide domestique et d'assistance personnelle.

Un peu plus des deux tiers des OSBL d'habitation emploient leur propre personnel salarié, que ce soit pour assurer la gestion de leur immeuble ou la livraison des services offerts aux locataires (préposés à l'entretien, personnel de cuisine,

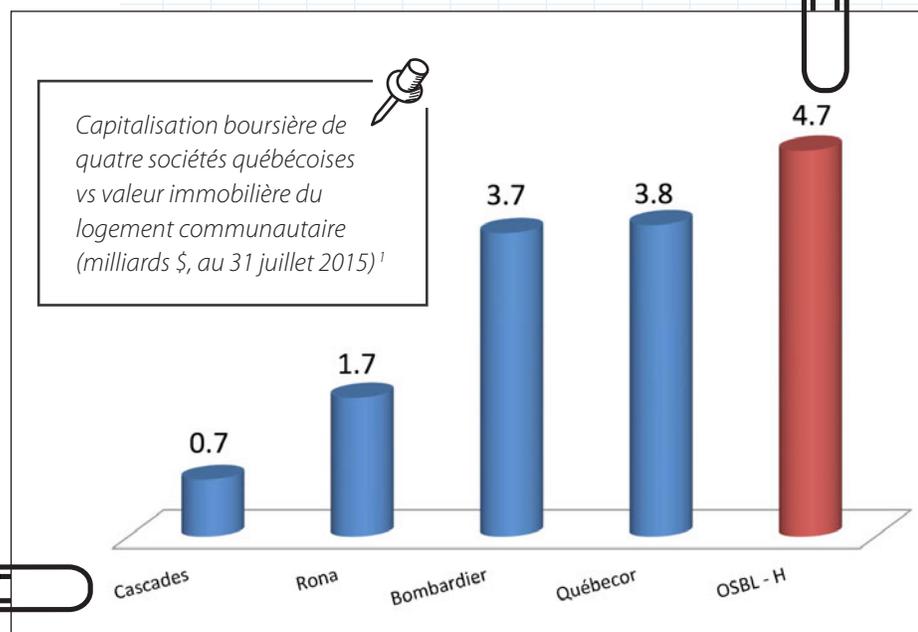
professionnels de la santé, etc.). Avec une moyenne de neuf employés par organisme, on estime donc **à plus de 6 500 le nombre de salariés** qui travaillent dans les OSBL d'habitation, **pour une masse salariale globale se chiffrant autour de 175 millions \$**. Dans certaines communautés, notamment en milieu rural, l'apport des OSBL d'habitation participe très concrètement à la vitalité du marché de l'emploi. Non seulement ces salariés contribuent-ils aux recettes fiscales de l'État, mais une partie de l'argent qu'ils dépensent vient stimuler l'économie régionale.

Toujours au plan fiscal, on évalue à près de **100 millions de dollars la globalité des taxes foncières payées par les OSBL** d'habitation. Encore là, il s'agit d'une retombée directe de l'existence de ce parc immobilier. L'évaluation des données fiscales et financières obtenues par le RQOH à partir d'une combinaison des approches généralement utilisées sur le marché immobilier permet de chiffrer la valeur du portefeuille des OSBL d'habitation **à plus de 4,7 milliards de dollars**. La dette hypothécaire globale des organismes étant

estimée à 1,1 milliard \$, on en conclut que **l'avoir propre foncier des OSBL** – ou la valeur nette de leurs propriétés – **s'établit à quelque 3,6 milliards \$**. En dépit du fait que par définition, les OSBL d'habitation visent d'abord et avant tout à pérenniser les projets qu'ils détiennent et préserver leur vocation sociale, l'ampleur de cet avoir propre foncier permet de penser qu'il pourrait servir de levier pour développer de nouveaux projets d'habitation communautaire, qui répondraient aux mêmes objectifs d'abordabilité.

Dans le même esprit, on estime que **les réserves des OSBL d'habitation** – il s'agit des sommes mises de côté pour procéder entre autres aux réparations majeures et au remplacement éventuel des principales composantes du bâtiment – **se chiffrent à près de 200 millions de dollars**. Tout en témoignant d'un engagement clair du milieu à assurer la pérennité des projets déjà réalisés, l'importance de ces sommes permet de concevoir la mise en place d'un outil de placement collectif dont le rendement pourrait être à la hauteur du capital investi.

Globalement, la valeur du parc de logement social et communautaire au Québec, toutes tenures confondues (organismes sans but lucratif, coopératives d'habitation et HLM), dépasse vraisemblablement les 15 milliards de dollars. On est bien loin d'un secteur marginal réduit à dépendre des aides publiques – même si certains se plaisent à le présenter comme un « ghetto » ! Toutes choses étant égales, l'importance économique du logement social et communautaire devrait amener les décideurs politiques à le traiter avec autant de considération qu'ils le font lorsqu'ils discutent avec les représentants des grandes sociétés, dont l'impact économique est jugé primordial.



¹ La capitalisation boursière est la valeur marchande d'une société cotée en bourse.

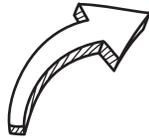
Des acquis à préserver

Compte tenu des nombreuses contraintes auxquelles ils doivent faire face – dont un financement initial excessivement serré et la non-récurrence du financement de leurs activités connexes comme le soutien communautaire –, la viabilité financière des OSBL d'habitation reste un défi pour l'immense majorité d'entre eux. Le fait qu'ils s'adressent d'abord et avant tout à une population à faible et moyen revenu, de qui il est toujours difficile d'exiger une plus grande implication financière, contribue à cette difficulté.

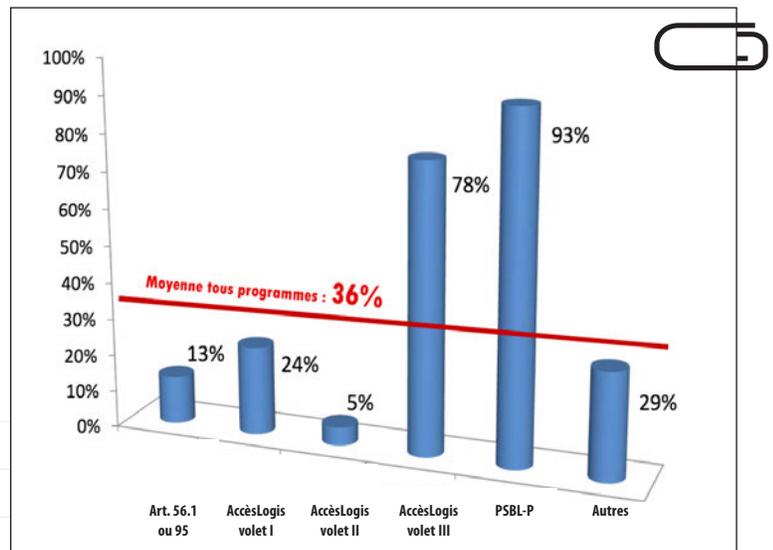
Néanmoins, **près des deux tiers des organismes ayant participé à l'enquête réalisée par le RQOH présentaient un budget équilibré**, voire de légers surplus, au moment où ils ont été sondés.

« Il faut arrêter de nous percevoir comme des quémandeurs de deniers publics ! Nos résidents fournissent un effort considérable, à la hauteur de leurs moyens. Il suffit de jeter un œil à tout ce qui se passe ici dans une journée – les services de repas, les activités de loisir, le dévouement des employés, etc. – pour se rendre compte de l'ampleur de nos activités. »

Lynda Côté, directrice de la Maison d'un Nouvel Élan (Jonquière)



Organismes dont les subventions sont supérieures aux paiements hypothécaires (par programme)



Ces surplus équivalaient à 3,5 % des revenus des organismes concernés. Peu d'organismes se trouvaient en situation de déficit important, les déficits enregistrés étant par ailleurs explicables et exceptionnels.

Ce portrait à première vue rassurant doit toutefois être nuancé dans la perspective de l'arrivée à terme des accords d'exploitation entre les organismes de logement et les agences gouvernementales impliquées. Avec la fin des conventions se terminent les subventions d'aide au paiement du loyer et des dépenses d'exploitation, en même temps que s'éteint l'hypothèque principale. Les organismes dont les montants reçus en subventions sont supérieurs aux charges hypothécaires vont donc se trouver en déficit. Or, **c'est le cas de la quasi-totalité (93 %) des organismes dont les projets ont été financés par le Programme sans but lucratif-privé (PSBL-P)** et dont les résultats ont fait l'objet d'une analyse plus détaillée. Sur l'ensemble des organismes ayant participé au projet de recherche (tous programmes confondus), 36 % se trouvent dans cette situation.

Les organismes dont les revenus autonomes sont insuffisants pour payer l'entièreté de leurs frais d'exploitation seront contraints d'augmenter les loyers. C'est là un grave problème, car au même moment, une grande partie voire la

totalité de leurs locataires perdront aussi l'aide financière qui leur permet de payer un loyer ajusté en fonction de leur revenu.

La capacité de procéder aux rénovations et aux travaux de mise à niveau inévitables pour des immeubles construits ou acquis il y a 25, 35, et parfois même 50 ans, représente un autre enjeu de viabilité important pour les OSBL qui arrivent en fin de convention. Ceux-ci, on l'a vu plus haut, ont pour pratique de constituer des réserves, suivant les barèmes établis dans leurs conventions respectives.

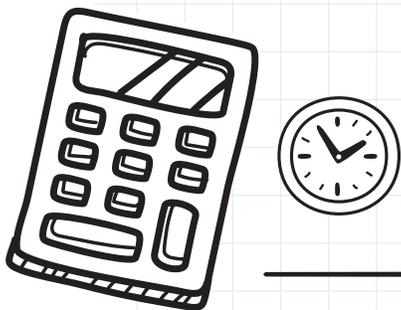
À défaut d'un bilan de santé de chacun des immeubles qui permette d'évaluer l'état du bâtiment et de planifier les travaux de mise à niveau requis, il est impossible de dire si les réserves de remplacement immobilières des organismes qui arriveront en fin de convention sont adéquates. Si elles sont insuffisantes, les organismes vont devoir financer les travaux. Or, ceux dont les dépenses d'exploitation sont supérieures aux revenus autonomes n'auront pas de capacité d'emprunt.

On voit bien les enjeux de viabilité que soulève la fin des accords d'exploitation : viabilité de la mission sociale des organismes et celle du cadre bâti. Le parc de logement social et communautaire a été développé avec l'aide de fonds publics et l'implication des communautés pour

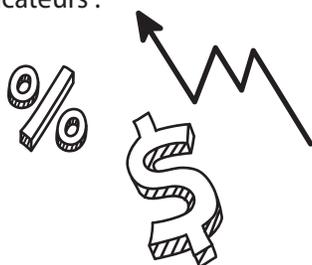


« Les organismes dont les conventions se terminent dans les prochaines années ont commencé à se préparer, mais il y a encore des questionnements et de l'incertitude. On a besoin d'informations plus claires et plus précises pour savoir à quoi s'en tenir et surtout, pour que les administrateurs puissent évaluer leurs différentes options. »

Johanne Dumont, coordonnatrice de la Fédération des OSBL-H du Bas-Saint-Laurent, de la Gaspésie et des Îles



À l'aide d'un outil conçu sous l'égide de l'Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine (ACHRU), des simulations financières ont été effectuées sur 67 projets parmi ceux qui arriveront bientôt en fin de convention et qui ont participé au projet de recherche du RQOH. Ces simulations sont basées sur deux principaux indicateurs :



répondre à des besoins concrets, afin d'offrir une solution pérenne aux personnes qui ne trouvent pas à se loger convenablement sur le marché privé. Socialement et économiquement, il serait pour le moins contre-productif de laisser tomber les organismes – et leurs locataires! – une fois la convention échue et de courir le risque que ces acquis se perdent.

Des logements réellement abordables

La première mission des OSBL d'habitation, qui est de fournir un logement abordable aux ménages à faible revenu et aux personnes ayant des besoins particuliers, semble bien soutenue. Plusieurs indicateurs tirés de l'enquête permettent de dresser ce constat.

Ainsi, **plus de la moitié des logements (59 %) des organismes sondés sont visés par une subvention d'aide au paiement du loyer.** Les locataires qui en bénéficient y paient un loyer équivalant grosso modo à 25 % de leurs revenus, sous le seuil de 30 % généralement considéré pour mesurer l'abordabilité du logement.

Il ressort également de l'enquête que les organismes limitent autant que possible les augmentations de loyer, parfois même au détriment des travaux d'entretien et de réparations qui s'avéreraient nécessaires. Plus du tiers des répondants n'avaient ainsi procédé à aucune augmentation dans l'année précédant leur participation à l'enquête. Quant à ceux qui l'ont fait, l'augmentation moyenne se chiffrait à 1,8 %, ce qui était légèrement en deçà de la moyenne québécoise (2 %).

De manière générale, **les loyers des OSBL d'habitation, avant subvention, sont de 14 % inférieurs à ceux du marché privé,** tels qu'estimés par la SCHL (en pratique, les locataires dont le loyer est subventionné paient encore moins cher pour leur logement). Si l'écart est relativement léger pour les logements de petite taille (entre 3 % et 7 %), il croît dans le même sens que le nombre de chambres, pour atteindre 11 % (logements de deux chambres à coucher) et 28 % (trois chambres à coucher et plus). Globalement, on rapporte un loyer moyen de 604 \$ par mois dans les OSBL d'habitation, contre 691 \$ pour les appartements d'initiative privée.

✓ Le revenu d'exploitation net après convention, soit la différence entre les revenus totaux des organismes (sans subventions) et les dépenses (sans les frais de financement).

✓ Le montant des réserves accumulées et qui seront disponibles à la fin de la convention.

Il ressort qu'**une bonne majorité (88 %) des projets** financés dans le cadre du programme de l'article 56.1 (antérieurement l'art. 95) de la Loi nationale sur l'habitation

devraient franchir avec succès l'étape de la fin des conventions, bien que plusieurs devront porter une attention particulière à la planification de leurs réserves.

Quant aux projets financés avec l'aide du Programme sans but lucratif-privé, on estime que la quasi-totalité de ces derniers ne seront pas viables et seront incapables de payer leurs dépenses d'exploitation tout en maintenant les loyers ajustés au revenu de leurs locataires, même si leur prêt hypothécaire sera alors amorti.

Un autre signe de l'abordabilité du logement dans les OSBL d'habitation, c'est le peu de pertes locatives qu'ils essuient, que ce soit en raison de l'inoccupation d'un logement ou de non-paiement du loyer. En effet, la majorité des organismes répondants, soit 55 %, ont déclaré n'avoir subi aucune perte de ce type dans l'année précédant l'enquête. Chez les organismes ayant déclaré de telles pertes, celles-ci représentaient 2,4 % des revenus, ce qui demeure assez faible.

Les listes d'attente et les forts taux d'occupation semblent être la norme dans la grande majorité des projets. Cela suggère que l'offre des OSBL d'habitation est adaptée à la demande.

D'autres facteurs concourent sans doute à ce que les pertes locatives soient peu élevées; certains gestionnaires ont notamment évoqué le fait que les locataires éprouvent un fort sentiment d'appartenance envers leur milieu de vie, en particulier dans les projets destinés aux aînés, ce qui les incite à assumer leurs obligations malgré une condition financière difficile. Cela dit, sachant que la clientèle des OSBL d'habitation est majoritairement à faible, voire très faible revenu, la modicité globale des pertes locatives reste un signe que le secteur atteint son objectif d'abordabilité.

Un rayonnement dans les collectivités

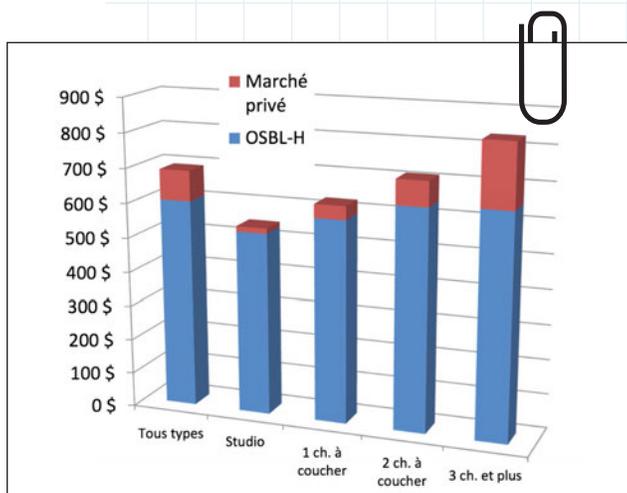
Une étude² réalisée en 2011 pour le compte de la Société d'habitation du Québec a démontré avec éloquence la contribution du secteur du logement social et communautaire à la création d'emplois et son effet de levier sur les dépenses d'investissement à l'échelle de la province. On y soulignait notamment que pour chaque dollar versé par la SHQ à titre de subvention, 2,30 \$ sont directement injectés dans l'économie québécoise. L'étude mentionnait en outre que la construction de logements abordables contribue de façon significative au mieux-être des collectivités et des individus qui les habitent.

S'agissant des OSBL d'habitation, la recherche effectuée en 2014 par le RQOH confirme à bien des égards cet impact et l'ancrage de ces organismes dans les communautés. On a évoqué, plus haut, la présence des organismes comme employeurs dans les 400 municipalités où ils se trouvent; les quelque 6500 salariés qu'ils emploient contribuent de façon non négligeable au dynamisme de leur milieu. Cela s'ajoute aux fournisseurs locaux et entreprises sous-traitantes, qui offrent leurs services aux organismes et parfois directement aux locataires.



« Même dans les cas où tous les locataires ont un loyer subventionné, il arrive que certains vivent des situations de désorganisation et qu'ils aient de la difficulté ou une tendance à négliger le paiement de leur loyer. Avec le soutien communautaire, on peut anticiper ces situations et diriger ces locataires vers des ressources qui leur apporteront un coup de main. »

Mackenzie Nicolas, intervenant à la Fédération Laval-Laurentides-Lanaudière des OSBL d'habitation



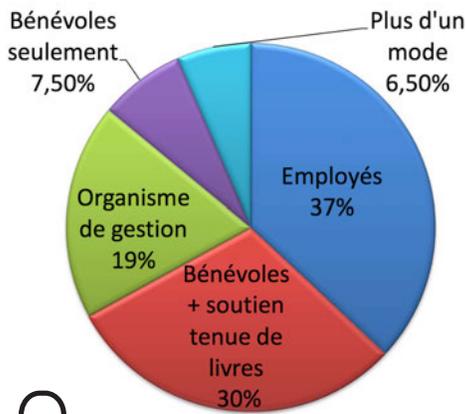
Loyers moyens des OSBL d'habitation vs marché privé



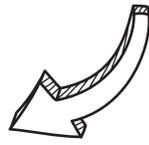
Autre signe de l'imbrication des OSBL d'habitation dans le tissu social de leur communauté, quelque 38 % des organismes rapportent être gérés en tout ou en partie par des bénévoles, dans certains cas avec l'aide d'une ressource externe pour la tenue de livres. C'est sans compter l'implication des milliers de bénévoles – locataires, représentants d'organismes partenaires et autres membres de la communauté – dans les conseils d'administration et comités mis sur pied par les organismes.

L'importance de cette implication bénévole ne tient pas seulement au fait qu'elle contribue à réduire les dépenses d'exploitation

²AECOM, Aménagement, Environnement et Ressources. 2011. Étude d'impacts des activités de la Société d'habitation du Québec, 170 p. <http://www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/publications/0000021371.pdf>



Les modes de gestion des OSBL d'habitation



L'enquête a également permis d'apprendre que plus de 7 organismes sur 10 tirent des revenus de sources autres que les loyers, les subventions et les revenus des services non résidentiels. Ces organismes sollicitent et reçoivent des dons d'organisations philanthropiques et tiennent régulièrement des activités d'autofinancement grâce auxquelles ils obtiennent l'appui du milieu. C'est là un autre signe du dynamisme qui entoure les projets de logement communautaire comme ceux des OSBL d'habitation et leur ancrage dans la collectivité.



« Ici à la résidence, les membres du conseil d'administration sont très impliqués. Ils participent autant à la gestion de l'organisme qu'à l'animation de la vie communautaire avec les résidents. Des bénévoles facilitent l'accès des résidents à la vie culturelle par des concerts de toutes sortes. L'appui de la communauté contribue grandement au succès de notre projet. »

*Michèle Normandin, directrice de l'OSBL
Villas des Monts de Sutton*

des organismes et donc à maintenir l'abordabilité de leur offre de logement et des services connexes qu'ils proposent ; elle favorise en outre une culture de solidarité et le maillage de réseaux dont l'impact, à défaut de pouvoir être chiffré, se fait sentir très concrètement dans la vie quotidienne des gens.



Employés et bénévoles, profitez de la force du Réseau

Bénéficiez de primes d'assurance à des tarifs de groupe négociés.

Faites passer le mot !



En partenariat avec





« Nos bénévoles s'occupent d'accompagner les résidents à leurs rendez-vous médicaux, pour aller à la pharmacie, faire leurs courses, etc. Il y a aussi une belle collaboration des commerçants et organismes du milieu, comme le CLSC grâce à qui nos résidents ont accès à une infirmière. C'est une chance que de pouvoir compter sur une communauté aussi dévouée ! »

*Marguerite Charron-Petit,
responsable de La Bastide des aînés
(Rouyn-Noranda)*

Les défis à relever

Le parc immobilier des OSBL d'habitation québécois atteindra bientôt la taille de 50 000 logements. Avec un chiffre d'affaires annuel qui dépasse 850 millions de dollars et des actifs évalués à près de 5 milliards \$, l'impact économique du réseau s'additionne à son impact social. S'il apparaît généralement en bonne santé et en mesure de réaliser sa mission, il n'en reste pas moins confronté à d'importants défis.

Bien qu'elle ne permette pas de se prononcer sur l'état physique du parc immobilier des OSBL d'habitation, l'étude réalisée par le RQOH soulève des doutes sur l'étendue des pratiques d'évaluation de l'état des bâtiments et de planification de la gestion des actifs; un peu plus de la moitié des répondants disent ne pas avoir de plan à cet effet. De manière générale, les budgets d'entretien et de réparation semblent inférieurs

à la moyenne du secteur privé canadien, ce qui n'est pas sans soulever certaines préoccupations compte tenu du vieillissement du parc immobilier.

Comme on l'a vu, la fin des accords d'exploitation ne sera pas nécessairement catastrophique pour tous les organismes, mais il y en a tout de même un nombre non négligeable qui fera face à un problème de viabilité, à moins d'un changement de cap de la part du gouvernement fédéral qui dispose pourtant des sommes qui seraient nécessaires et suffisantes pour assurer la pérennité des projets et maintenir leur abordabilité. Plus préoccupant est le fait qu'une majorité des organismes concernés ont affirmé ne pas avoir discuté de cet enjeu ni adopté de plan pour se préparer à cette échéance.

Afin de soutenir ces organismes et de tout mettre en œuvre pour assurer la pérennité des projets existants, le RQOH a conçu un outil d'accompagnement, qui permet aux gestionnaires et administrateurs d'évaluer la situation financière et immobilière de leur organisme, leur capacité à gérer cette période de transition et les diverses options qui s'offrent à eux pour faire en sorte que ce passage s'opère avec le moins d'embûches possible. Les organismes concernés seront contactés par leur fédération régionale qui leur proposera de les accompagner dans cette démarche, à l'approche de leur fin de convention.

Les données recueillies sur la valeur du parc immobilier des OSBL d'habitation, leur avoir propre foncier et les réserves de remplacement mobilières et immobilières qu'ils ont constituées laissent entrevoir tout le potentiel que le secteur recèle, collectivement, pour assurer à la fois sa pérennité et contribuer au développement de l'offre de logement abordable et de qualité.

Dans un contexte où les besoins demeurent nombreux et sont souvent criants, la mise en commun de ce potentiel, alliée au dynamisme du secteur de l'habitation communautaire, contribuerait de manière plus qu'appréciable à la réalisation du droit au logement pour tous et toutes. ▶



Dossier

Les OSBL d'habitation, des acteurs économiques de premier plan

Réalisée tout au long de l'année 2014, cette étude sur les caractéristiques économiques et la viabilité financière du parc des OSBL d'habitation du Québec a suivi plusieurs étapes. Au printemps, quelque 255 organismes, soit environ le quart des OSBL d'habitation québécois, ont répondu à un questionnaire exhaustif et fourni les données permettant d'évaluer leur situation financière. À l'automne, une fois les données compilées, des entrevues individuelles ont été menées auprès d'une cinquantaine de gestionnaires, pour mieux cerner leur situation et les défis auxquels ils sont confrontés.

Une attention particulière a été portée aux organismes les plus immédiatement touchés par l'échéance des conventions d'exploitation – il s'agit essentiellement de ceux dont les projets ont été réalisés avec le soutien des anciens programmes de financement du gouvernement fédéral dans les années 1970 et 1980 et du Programme sans but lucratif-privé livré par le gouvernement québécois.

Rédigé par l'analyste-conseil Allan Gaudreault, le rapport final de l'étude est disponible sur le site web du RQOH.

Nos remerciements à la Société d'habitation du Québec qui en a financé partiellement la réalisation, aux bénévoles et salariés qui ont aidé à la collecte et au traitement des données, et tout spécialement aux gestionnaires et administrateurs des organismes qui ont bien voulu y participer.

OPTEZ POUR UNE SOLUTION
CLÉ EN MAIN AVEC L'EXPERT
EN VENTE ET LOCATION
DE CHAUFFE-EAU.

Hydro  **Solution**

CHAUFFE-EAU | CLIMATISATION | CHAUFFAGE



» Pour une soumission personnalisée,
contactez notre représentante aux
comptes majeurs: **Annie Beaudoin**.

T.: 514 326-0606 # 4281
ABEAUDOIN@HYDROSOLUTION.COM

Certification des résidences pour aînés

Le réseau FADOQ exprime son inquiétude

Le Réseau FADOQ est en grande partie à l'origine de la mise en place de mesures garantissant la sécurité des aînés résidents. Mais l'approche « sécuritaire » du gouvernement est trop réductrice, et surtout, elle se met en place au détriment d'autres aspects de la qualité de vie : le maintien des aînés dans leur communauté, la sécurité financière, etc.

L'organisme, qui vient de publier une solide étude sur les logements pour aînés au Québec¹, demande que soient maintenus et développés « des programmes d'aide financière spécifiques aux OBNL et aux petites et moyennes résidences, notamment AccèsLogis ».

« C'est bien beau la sécurité – explique l'auteur de l'étude Marco Guerrea – et le Réseau FADOQ est le premier à revendiquer une plus grande sécurité pour les aînés², ce qui passe nécessairement par une forme de certification, mais l'approche axée uniquement sur la sécurité physique est réductrice. Le bien-être des aînés dépend aussi d'une foule d'autres facteurs, dont celui de pouvoir choisir leur domicile de manière libre et éclairée. Pour cela, il faut qu'il existe différentes possibilités offrant une certaine diversité. »

Parmi les conclusions de l'étude du Réseau FADOQ, on remarque qu'il y a « une concentration de la majorité des unités locatives dans les régions fortement urbanisées : Capitale-Nationale, Montérégie et Montréal détiennent 50 % des unités en RPA ». On note aussi « une présence dominante des résidences à but lucratif en nombre de résidences pour aînés (RPA) et en nombre d'unités : 88 % des RPA et 91 % des unités ».

En imposant une certification unique, le gouvernement procède forcément à une

homogénéisation de l'offre de logement pour les aînés, car les OBSL-H risquent fort de se retrouver hors-jeu. Cette perte de diversité dans l'offre se situe également à la convergence de deux phénomènes : 1. le désinvestissement dans l'hébergement public (« nous sommes maintenant à 4 000 personnes sur les listes d'attente pour avoir une place en CHSLD », dit Marco Guerrea) ; et 2. le manque de ressources dans les mesures de maintien à domicile. « On dit aux aînés : allez en résidence pour recevoir du soutien, et l'offre de résidence se concentre de plus en plus entre les mains de quelques grands groupes privés à but lucratif ». Le portrait est sombre : domination des grosses résidences à but lucratif, possédées par de grandes entreprises, majoritairement situées dans les grandes villes, et exigeant des loyers plus élevés...

La certification imposée par le MESSS aux résidences pour aînés a pour effets d'institutionnaliser les OSBL pour aînés en réduisant leur marge d'autonomie, d'augmenter sensiblement les loyers des locataires et de mettre en péril des milliers de logements construits par les communautés.

L'attrition de l'offre de logement abordable pour les aînés, une conséquence dramatique, mais mon moins prévisible de l'imposition d'un certificat de conformité homogène pour toutes les résidences ne faisant pas partie du parc public, inquiète également Marco Guerrea. Le règlement actuel relatif à la certification, qui fragilise un réseau d'OSBL ayant ses

¹ État des lieux des résidences pour aînés au Québec 2015-2016.

² Dès la fin des années 1990, avec son programme Rose d'Or, ce qui s'appelait encore à l'époque la Fédération de l'âge d'or du Québec répertoriait les résidences en termes de sécurité et de respect des droits des aînés, mais également selon des critères de qualité des soins et des activités de loisir offertes.



Le compte à rebours est commencé

ramifications dans l'ensemble du Québec, est à mettre en parallèle avec un aspect saisissant de l'étude du Réseau FADOQ. En effet, celle-ci attire l'attention sur le fait que dans 234 municipalités au Québec, il n'y a qu'une seule résidence pour aînés, et dans 218 autres municipalités, il n'y en a que deux. C'est dire que la disparition de petites résidences (OSBL ou autres) aurait des conséquences dramatiques sur le maintien de la population locale et l'occupation du territoire en plus de diminuer de manière alarmante la capacité des aînés de choisir leur lieu de résidence. ▶

Nos précédents textes

Stéphan Corriveau, « **Sécurité : visa le noir, tua le blanc (air connu)** », *Bulletin Le Réseau*, no 46, hiver 2015.

Le Comité Carré Gris, « **Nous faire entendre pour nous faire respecter!** », *Bulletin Le Réseau*, no 46, hiver 2015.

Les OSBL d'habitation pour aînés : des milieux de vie agréables, favorisant l'autonomie, l'entraide et un espace communautaire dynamique... menacés!, *cahier thématique en supplément du Bulletin Le Réseau*, no 45, été 2014.

Tous ces documents sont disponibles sur le site www.rqoh.com

L'obtention du **certificat de conformité et les normes d'exploitation d'une résidence privée pour aînés se fait, il va sans dire, aux prix d'ajustements et d'investissements parfois majeurs, lesquels peuvent mettre en péril la viabilité des OSBL-H. Parmi les mesures imposées, outre la consignation de renseignements et de documents personnels des locataires et la formation du personnel, la plus contraignante est l'embauche de préposés 24 heures sur 24, ce qui représente une dépense de 37,5 millions \$ supplémentaires par année pour les OSBL aînés du Québec.**

En juin 2014, à la suite de nombreuses représentations et de sorties publiques du RQOH, le conseil des ministres a suspendu l'application d'une partie du *Règlement sur les conditions d'obtention d'un certificat de conformité et les normes d'exploitation d'une résidence privée pour aînés*, la partie la plus sensible, celle qui a trait à la présence « en tout temps » (de type 24/7) de personnel ayant un ensemble des qualifications spécifiques.

Le MSSS avait donc mis en place un Comité stratégique sur la certification, dont les délibérations sont confidentielles, et qui en principe a accouché de recommandations soumises à M. Barrette, lequel doit faire son lit avant le 30 octobre 2015. C'est en effet ce jour-là que prend fin le prolongement du délai fixé des trois articles transitoires du Règlement. En dépit des ouvertures des intervenants et des rencontres du Comité stratégique du MSSS avec les organisations du milieu et les autres instances gouvernementales impliquées (ministère de la Sécurité publique, Régie du logement, Régie du bâtiment, Société d'habitation du Québec, etc.), il semble que la question de la surveillance 24/7 demeure une pierre d'achoppement.

Entretemps, la pression continue à s'exercer sur les OSBL-H aînés, et elles sont nombreuses à avoir été obligées depuis de réduire leur offre de service aux locataires afin de ne pas se mettre en contravention avec la loi. Ces réductions de service permettent certes aux OSBL de se passer de la certification, mais elles pourraient avoir des impacts négatifs sur la qualité de vie des aînés. On estime à 50 % la proportion des résidences qui se sont ainsi « décertifiées ».

À une approche univoque et réductrice, qui ramène le bien-être à une question de sécurité, et la sécurité à un ensemble de dispositifs coûteux et intrusifs, les OSBL et leurs partenaires opposent une vision modulée en fonction des services offerts par les résidences, une vision axée notamment sur la sécurité sur mesure et la surveillance communautaire exercée par les résidents eux-mêmes, dans une perspective de responsabilisation. La date butoir du 30 octobre 2015 approche à grands pas, la balle est entre les mains du gouvernement. ▶

Sécurité des aînés

Quand la communauté fait la différence

Au cours des dernières années, la sûreté des aînés a pris une place de plus en plus grande dans le débat public.

À bon droit, les OSBL d'habitation peuvent s'enorgueillir de leur bilan en matière de sécurité. Bien avant que le gouvernement ait même songé à imposer des normes de certification, ils ont été des précurseurs à cet égard. Leur caractère communautaire permet aux locataires de se prendre en charge en collaboration avec les ressources du milieu et favorise un environnement sécurisant propice à leur mieux-être, tant dans les activités de la vie quotidienne qu'en situation d'urgence.

Tout en poursuivant ses représentations pour convaincre le ministère de la Santé et des Services sociaux, celui de la Sécurité publique et les autres intervenants concernés d'adopter de nouvelles normes de certification adaptées à la réalité des habitations sans but lucratif (voir l'article page précédente), le Réseau québécois des OSBL d'habitation encourage le partage et la mise en place volontaire des meilleures pratiques que les gestionnaires, administrateurs et locataires ont su mettre en place au fil du temps. Ces pratiques font appel à l'engagement et la solidarité des locataires et de leurs voisins immédiats pour offrir une aide et un soutien continu à ceux qui éprouvent un besoin ou un autre.

Une des pratiques les plus courantes et efficaces, c'est la mise en place d'un système de surveillants bénévoles, choisis parmi les locataires ou les membres du voisinage. Situées dans le quartier Rosemont à Montréal, les



Disponible sur le site web du RQOH :
www.rqoh.com



Habitations Nouvelles Avenues ont mis en place un système comme celui-là. La directrice générale, Carole Lafrance, explique comment cela fonctionne : « Nos locataires bénévoles sont appelés à intervenir si un quelconque problème survient en dehors des heures de bureau. Leur horaire est établi par rotation de manière à s'assurer que l'un d'eux soit toujours disponible. Durant la journée, les locataires s'adressent aux membres du personnel en cas de besoin ; en tout autre temps, ils peuvent joindre le surveillant de fonction en composant un numéro de téléphone unique, les bénévoles partagent le même appareil cellulaire. » Madame Lafrance précise que ce système est en place depuis une quinzaine d'années et qu'il s'avère à la fois efficace et apprécié.

Des organismes qui ont établi ce genre de système offrent aussi à leurs bénévoles de suivre des formations de base en secourisme général et réanimation cardiorespiratoire. Ces bénévoles viennent en aide aux résidents en cas de problème mineur. Dès que la situation le requiert, ils ont évidemment recours aux services d'urgence compétents et facilitent leur intervention.

D'autres mécanismes sont parfois utilisés dans les OSBL pour aînés, de façon complémentaire ou non au système des surveillants bénévoles : rondes quotidiennes de vérification au moyen d'accroche-portes, jumelage entre locataires, ententes de coopération avec des organismes ou ressources du voisinage, etc. Le document intitulé *Une sécurité sur mesure dans les OSBL d'habitation pour aînés* présente un aperçu des mécanismes actuellement en place dans les résidences communautaires.

Fait à noter, les locataires sont appelés à participer à l'élaboration et l'implantation des mesures de sécurité communautaires. De cette façon, on respecte leur autonomie et on s'assure qu'ils sont bien informés et qu'ils y auront recours le moment venu.

Il est plus que temps que les autorités responsables reconnaissent la spécificité des résidences pour aînés de type communautaire et l'expertise qu'elles ont su développer au fil des ans. ▶

Des gicleurs en tout et partout

Le gouvernement québécois a déposé un projet de règlement qui rendra obligatoire l'installation d'ici cinq ans de systèmes de gicleurs dans l'ensemble des résidences pour aînés certifiées.

Dans son dernier budget, le ministre des Finances Carlos Leitão a annoncé un programme qui financera une partie des coûts d'installation de gicleurs. Au moment de mettre sous presse, rien n'était encore prévu pour les résidences sans but lucratif, qui n'ont aucune marge de manœuvre pour réaliser des travaux de cette ampleur. À Montréal, le Service de sécurité incendie administre son propre programme d'aide financière. Pour plus d'information sur les obligations des OSBL d'habitation pour aînés certifiés et les programmes d'aide disponibles, contactez votre fédération régionale. ▶

Pas seulement pour les aînés !

Les mesures de sécurité communautaires comme celles évoquées dans ces pages ne sont pas seulement bonnes pour les organismes d'habitation qui s'adressent à une clientèle aînée.

Le fait qu'ils soient de nature collective et favorisent la vie communautaire permet aux OSBL d'habitation de tous types (familles, personnes seules...) d'y avoir recours. Plusieurs ont déjà mis en place des programmes qui tiennent compte des caractéristiques et des besoins de leurs locataires. Ainsi, entraide, partage et solidarité contribuent au mieux-être de tout un chacun. ▶

Élections fédérales 2015

Les candidats nous répondent

Dans le cadre de la campagne, le RQOH a rencontré deux candidats aux élections fédérales du 19 octobre 2015. Marc

Garneau est député sortant, candidat du PLC et l'un des principaux responsables de l'équipe Trudeau. Marjolaine Boutin-Sweet, qui représente les électeurs de Hochelaga depuis mai 2011, est porte-parole du NPD en matière de logement.

Marjolaine Boutin-Sweet

candidate du NPD

Quelle est la position du NPD quant au logement social ?

Notre engagement est clair et ne date pas d'hier, par exemple, il y a deux ans, j'ai soumis la motion 450 au parlement dans le but de préserver le 1,7 milliard de dollars que le gouvernement fédéral alloue annuellement au financement de logements sociaux. Le gouvernement a annoncé la fin graduelle des ententes fédérales avec la SCHL. Je sais que l'ACHRU [la grande coalition pancanadienne dont fait partie le RQOH pour la promotion du logement social. NDLR] considère que deux tiers des logements sociaux pourraient être perdus et c'est pour ça que nous voudrions préserver le financement actuel, mais pas nécessairement toutes les ententes.

Nous proposons de mettre sur pied une stratégie pancanadienne sur le logement qui inclurait un plan sur la résolution des ententes fédérales. Pour nous, une stratégie sur le logement veut dire que les gens qui sont sur le terrain, comme le RQOH et d'autres organisations qui connaissent bien les réalités, travailleraient ensemble. Les différents paliers de gouvernements pourraient travailler ensemble pour déterminer les règles de base et faire en sorte qu'elles soient assez flexibles pour s'adapter à des situations particulières. Il pourrait y avoir des règles générales reliées à de nouveaux accords d'exploitation, mais la forme que prennent les accords pourrait varier d'une province à l'autre.

Est-ce dans les plans du NPD de transformer la SCHL ?

Nous devons avoir un financement prévisible à long terme. Nous voulons revenir à la mission originale de la SCHL qui était d'aider les gens à se trouver des logements adéquats et abordables. Même si les modalités et les mécanismes restent à définir, il ne fait pas de doute pour nous qu'actuellement la SCHL se consacre surtout à des activités telles que de la vente d'assurance et de la titrisation. Ce sont des activités utiles et rentables, il faut les poursuivre, mais les profits qu'elles génèrent devraient être utilisés pour remplir la mission sociale de la SCHL plutôt que pour renflouer les coffres de l'État.



Le NPD va-t-il s'engager à mettre plus d'argent dans le logement social ?

Pour l'instant, nous voulons conserver les 1,7 milliard qui sont actuellement alloués au logement. Cet argent n'est pas nouveau, mais il est prévu qu'il soit éliminé. Nous voulons préserver ce qui est déjà là. Nous voulons aussi injecter 500 M\$ de nouveaux fonds en incitatifs pour favoriser la construction d'espaces locatifs, ce qui va influencer le marché du logement. Les groupes liés au logement social pourraient avoir accès à ces fonds-là.

C'est certain que si nous sommes élus, nous ne pourrions répondre à toutes les demandes de tous les groupes, je vous le dis tout de suite. Nous savons que c'est une crise humanitaire, je ne peux pas en dire moins que ça. Ce sont de vraies personnes qui sont incapables de se loger convenablement et pour nous c'est extrêmement important.

Personnellement, j'aimerais qu'on investisse plus en logement social et aussi que nous bâtissions des logements sociaux verts parce qu'à long terme l'entretien d'un immeuble avec des normes plus écoénergétiques coûte moins cher.

Au moins 45 000 ménages sont en attente de logements sociaux et communautaires au Québec. Quel est votre plan pour y répondre ?

Premièrement, il faut faire cesser l'hémorragie résultant des ententes qui ne sont pas renouvelées. Actuellement, nous perdons des logements sociaux et ça augmente la liste de gens en attente de logements et il y a plus de gens qui se retrouvent dans la rue. Deuxièmement, avec la construction de plus d'unités de logements locatifs, nous allons régler seulement une partie du problème, il doit y avoir du logement social abordable, ceci réglerait un peu le problème en diminuant le nombre de personnes en recherche de logement.

Le NPD propose un plan autour de six enjeux pour sa campagne, mais comment le logement social s'insère-t-il là-dedans ?

La campagne sur la vie abordable touche à plusieurs aspects. Par exemple, nous voulons limiter les frais d'opérations interbancaires, nous voulons aussi des cartes de crédit avec des intérêts de 5 % au-dessus du taux préférentiel et nous voulons mettre fin à la collusion dans la fixation des prix de l'essence. Nous voulons éviter les frais excessifs des banques et des grosses compagnies, par exemple les frais que vous devez payer pour une hypothèque. Ce sont toutes des choses qui

— Suite à la page 25

Marc Garneau

candidat du PLC

Pouvez-vous me parler de l'importance du logement social pour le Parti libéral ?

Nous reconnaissons qu'il y a un besoin ici au Canada pour le logement, non seulement abordable, mais aussi le logement social, parce qu'il faut prendre en considération les besoins de la population canadienne et il y a des personnes, particulièrement dans les grandes villes, qui n'ont pas les moyens de se trouver un logement acceptable.

Pour vous les logements sociaux sont-ils des moteurs de stimulation de l'économie ?

M. Trudeau en parle depuis plus de deux ans, de façon générale nous reconnaissons que les infrastructures servent non seulement pour revitaliser nos villes, mais aussi pour s'attaquer à des problèmes très pointus comme le manque de logements. Pour nous, les infrastructures, ça comprend nos routes, nos systèmes d'égouts, le transport en commun, et une partie très importante de tout ça, c'est le logement. C'est important pour répondre à des besoins pressants, c'est important pour moderniser nos villes et en même temps ça stimule l'économie et ça crée des emplois. Nous considérons que c'est particulièrement important en ce moment de traiter de ces questions-là parce que l'économie canadienne est un peu en panne en ce moment, les indicateurs parlent de la possibilité de récession.

Comment vous positionnez-vous sur la SCHL? Devrait-elle revoir son rôle ?

M. Vaughan, notre porte-parole sur les infrastructures, possède une expertise de ce côté-là. Il vient du secteur municipal de Toronto et il connaît les défis liés aux infrastructures. Récemment, il a clairement dit que c'est le temps de réexaminer le mandat SCHL pour qu'on retourne à sa mission d'origine qui est vraiment, et j'utilise ses mots ici, de gérer efficacement et énergiquement le marché du logement et mettre l'accent sur la création de logements locatifs privés, un mandat qui a été un peu perdu. Nous croyons que c'est important de retourner à ce mandat-là. C'est un de nos engagements.

C'est important particulièrement ces jours-ci vu les besoins qui existent en matière de logements abordables et de logement social.



En avril 2015, à la veille du déclenchement des élections fédérales, l'Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine (ACHRU) lançait la campagne « Un toit pour tous » qui vise à faire du logement un des enjeux centraux de la campagne de l'automne. Cela afin d'éviter, au cours des prochaines années, une aggravation des effets dévastateurs liés au désinvestissement du gouvernement du Canada dans ce domaine.

Le RQOH unit sa voix à la campagne « Un toit pour tous » et appelle les partis politiques à s'engager clairement en faveur d'un réinvestissement majeur du fédéral dans le logement social afin de :

- ✓ Construire de nouveaux logements sociaux.
- ✓ Renouveler, réparer et maintenir les logements sociaux existants.
- ✓ Soutenir le loyer des ménages à faible revenu et leur garantir un logement.
- ✓ Financer adéquatement les organisations de la société civile œuvrant dans le logement social.

Le RQOH interpellera les partis politiques pour s'assurer que le logement social figure au nombre des enjeux de cette élection.

Pour être au courant des débats sur la question du logement tout au long de la campagne, visitez le www.housing4all.ca/fr

45 000 ménages sont sur des listes d'attente pour le logement social et communautaire au Québec. Comment le Parti libéral va-t-il aider à résoudre le problème s'il est élu ?

Nous reconnaissons que c'est un gros chiffre. Les listes d'attente sont très longues et la première chose qu'il faut faire c'est d'y répondre. C'est un nombre élevé et les gens attendent pendant des années. C'est une situation qui n'est pas acceptable, il faut trouver un moyen de répondre à ce manque de logements. Ces demandes exigent un financement et le fédéral peut y contribuer. Nous sommes en train d'examiner un modèle que nous aimons. Vous avez peut-être vu récemment, dans le contexte du transport en commun, un accord entre la province du Québec et la Caisse de dépôt et placement pour examiner deux projets de transport en commun sur l'île de Montréal et pour traverser le pont Champlain. Des institutions comme la Caisse de dépôt ou d'autres fonds de pension à travers le Canada ont l'argent nécessaire. Il s'agit de trouver un moyen de conclure un accord avec ces institutions pour qu'ils investissent dans des infrastructures comme le logement. Bien sûr, ces organismes vont devoir être rentables et il y a des règles à suivre, mais ces gros fonds de pension sont en train d'investir dans des infrastructures dans d'autres parties du Canada et également à l'étranger et je pense que ça vaut la peine d'explorer la possibilité qu'ils puissent aussi participer dans des projets d'infrastructure ici au Québec.

Dans la lutte à l'itinérance, les Conservateurs semblent s'orienter de plus en plus vers une aide à la personne avec l'approche du « logement d'abord », une approche qui fait l'objet de critiques au Québec. Quel plan préconisez-vous sur ce dossier ?

Je me suis prononcé très souvent sur ce dossier-là. J'appuie depuis plusieurs années le RAPSIM [Réseau d'aide aux personnes seules et itinérantes]. Nous reconnaissons que l'approche du « logement d'abord » a sa place, dans le sens où c'est une bonne chose que de trouver du logement à des personnes sans logis, mais il faut aussi qu'ils soient accompagnés. Ce n'est pas juste une question de logement et c'est ici que mon parti a critiqué le gouvernement conservateur qui place une insistance trop grande de ce côté, aux dépens des autres services qui sont importants pour les itinérants. Il y a une gamme de services qui sont différents du logement, mais qui sont quand même absolument essentiels. Moi je les connais parce que j'ai visité une foule d'organismes ici à Montréal. Quand j'examine l'Accueil Bonneau, la Mission Old Brewery, Face à face, des organismes comme Chez

Doris ou La rue des femmes, ces organismes font toutes sortes de choses pour les itinérants. Le problème ne disparaîtra pas et il n'est pas relié uniquement au logement. Si j'ai une critique de l'approche des conservateurs, c'est que l'accent qu'ils mettent sur le « logement d'abord » se fait aux dépens de ces autres services-là, et pour moi ce n'est pas acceptable.

Cela dit, je tiens à conclure que le Canada est un pays bien nanti qui devrait donner plus de place au logement, c'est important pour nos communautés, c'est important pour la dignité des êtres humains. Je suis content que notre parti en parle durant cette élection. ▶

M. Boutin-Sweet

-- Suite de la page 23

viennent gruger le budget des personnes et quand ce sont des personnes qui n'ont pas beaucoup de revenus, ces coûts peuvent changer la situation. Si une personne n'a pas à payer ces petits frais-là, ici et là, ça laisse de l'argent pour le logement.

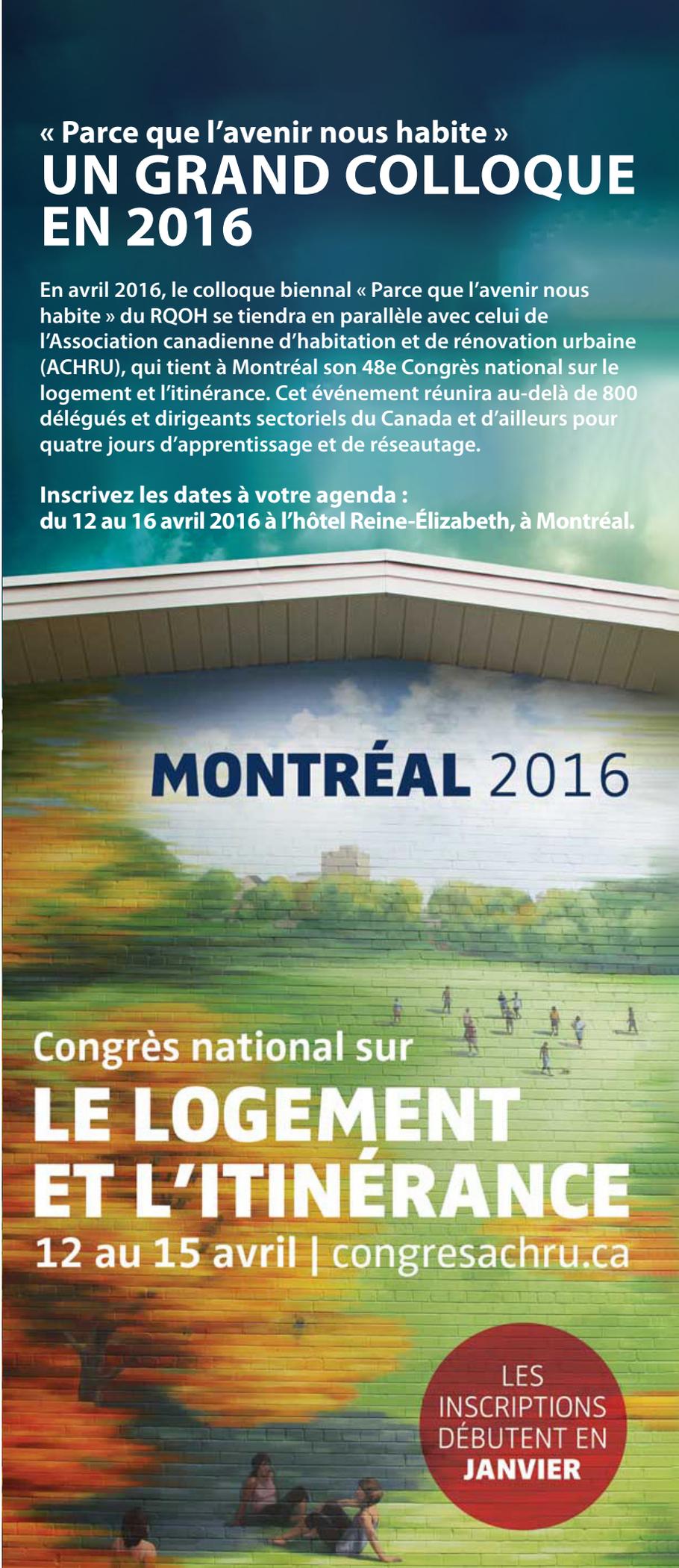
En matière de lutte à l'itinérance, les conservateurs privilégient l'approche du « logement d'abord » où les gens sont logés dans le privé par le biais de subventions au loyer. Qu'en pensez-vous ?

Comme tous les groupes du Québec le demandent, nous voulons préserver une approche généraliste. Je pense que ce sont les groupes sur le terrain qui doivent décider de ce dont ils ont besoin et où le financement devrait aller, plutôt que le gouvernement fédéral. L'approche logement d'abord a eu des résultats très positifs et il peut y avoir une place pour cette approche, je crois qu'en Alberta c'est ce qu'ils veulent. Mais au Québec ce n'est pas l'approche qui est préférée alors la stratégie de lutte contre l'itinérance devrait être plus flexible que ce que promeut le gouvernement fédéral en ce moment. L'approche généraliste marche au Québec. ▶

« Parce que l'avenir nous habite » UN GRAND COLLOQUE EN 2016

En avril 2016, le colloque biennal « Parce que l'avenir nous habite » du RQOH se tiendra en parallèle avec celui de l'Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine (ACHRU), qui tient à Montréal son 48e Congrès national sur le logement et l'itinérance. Cet événement réunira au-delà de 800 délégués et dirigeants sectoriels du Canada et d'ailleurs pour quatre jours d'apprentissage et de réseautage.

**Inscrivez les dates à votre agenda :
du 12 au 16 avril 2016 à l'hôtel Reine-Élizabeth, à Montréal.**



MONTRÉAL 2016

Congrès national sur

LE LOGEMENT ET L'ITINÉRANCE

12 au 15 avril | congresachru.ca

LES
INSCRIPTIONS
DÉBUTENT EN
JANVIER



Une exposition

Le logement au Portugal de 1974 à 1976

40 000 logements sociaux en deux ans

Construire des dizaines de milliers de logements sociaux dans un pays de huit millions d'habitants, du pur délire ?

Retour sur une expérience populaire réussie.

Le Centre canadien d'architecture accueille en ce moment une exposition sur le logement au Portugal de 1974 à 1976, un événement qui, bien que relatant une expérience unique et un modèle fort d'intervention dans la ville, n'est pas sans rappeler les idéaux à l'origine du logement social au Québec.

La révolution des Œillets d'avril 1974 a signé la fin de la dictature salazariste, mais des décennies de dégradation économique et sociale ont laissé des traces. Aucune politique du logement sérieuse n'avait été mise en place sous la dictature de Salazar et un nombre démesuré de Portugais habitaient dans les bidonvilles qui fleurissaient autour de Lisbonne et du centre de Porto. C'est dans ce contexte de mutation sociale que prend place cette expérience.

Tout au long de l'exposition, on ne peut s'empêcher de tisser des liens avec d'autres expériences menées à travers le monde et de se questionner sur l'héritage que le mouvement a pu laisser. L'impact du programme SAAL¹ a amené une réflexion importante autour du droit à la ville, notamment pour les populations pauvres ou marginalisées et autour de la place de l'architecte. Dans la conception du SAAL, l'architecte n'était ni un décideur ni un exécutant, mais un partenaire des résidents. Il écoutait les besoins avant de réaliser ses plans, proposait des maquettes qui étaient ensuite discutées. Cette démarche était axée sur l'idée d'un urbanisme humain et social. On est loin des « cages à lapin » imaginées en France à la même époque ou des grands projets de rénovation urbaine à Montréal et Québec des années 1960 et 1970, où des quartiers entiers seront rasés au nom de la modernisation.

¹ *Servicio Ambulatorio de Apoio Local* ou « service ambulatoire de soutien local ». Le SAAL est un service mis en place par le gouvernement socialiste provisoire qui finança le projet, en convergence avec des architectes, afin de répondre à la pénurie de logements et à la dégradation des conditions de vie au Portugal.

Les projets du SAAL s'intéressaient à des lieux où les gens naissent, vivent, travaillent. L'idée était de préserver le milieu et le tissu social. Il ne s'agissait plus de repousser les populations en périphérie, mais de requalifier des bâtiments déjà existants pour les anciens résidents. On retrouve l'importance accordée au milieu de vie dans le secteur des OSBL et coopératives d'habitation. Les OSBL d'habitation se basent sur un même principe de proximité. Les projets sont en effet mis en place par des intervenants du milieu et réalisés non seulement pour les habitants, mais avec eux, en fonction de leurs besoins. On retrouve également l'idée du soutien communautaire, avec la coopération entre des équipes techniques et des citoyens et des associations de quartier. Ce modèle d'intervention se poursuit d'ailleurs au-delà de la phase de conception du projet au sein des OSBL d'habitation.

La collaboration des savoirs professionnels et des connaissances de terrain permettent la mise en place de projets mieux conçus, qui correspondent à des réalités et aux enjeux locaux des populations. Finalement, l'expérience du SAAL montre que nous avons cette capacité de faire des logements de qualité à la suite d'une réflexion intelligente entre les principaux concernés.

Le SAAL n'était pas un mouvement uniforme, mais plutôt un chapeau qui regroupait une multitude de projets et d'expérimentations. Il consistait à envoyer des équipes techniques d'architectes, appelées « brigades », à travers tout le Portugal dans le but d'élaborer des solutions résidentielles en collaboration avec les communautés locales. L'expérience participative s'appuyait sur des dynamiques sociales de revendication déjà existantes dans les quartiers, telles que les associations de résidents. Les projets ne se limitaient pas uniquement à l'aspect architectural, mais prenaient aussi en compte la vie des résidents. Les brigades réalisaient des diagnostics territoriaux afin de connaître leur profil. La force du mouvement résidait dans sa capacité d'exprimer clairement des besoins pragmatiques et concrets en matière de logement. Durant ses 26 mois d'existence, le SAAL a contribué à 170 projets et touché près de 40 000 familles. ▶

L'exposition est organisée par la Fundação de Serralves – Museu de Arte Contemporânea de Porto et est centrée sur dix projets résidentiels du SAAL. Elle se termine le 4 octobre 2015. Pour renseignements : Centre canadien d'architecture, 514-939-7026 ou <http://www.cca.qc.ca>

Image SAAL0542R

Alexandre Alves Costa, photographe.

Assemblée générale des habitants locaux dans le Pavillon de sports, Porto, Portugal, 5 avril 1975.

Avec l'aimable autorisation d'Alexandre Alves Costa.

© Alexandre Alves Costa.



L'action communautaire

Dans la tourmente de l'austérité

Le Réseau québécois de l'action communautaire autonome (RQ-ACA), qui est composé d'une soixantaine de regroupements et d'organismes nationaux d'action communautaire autonome, organise cet automne une vaste enquête, la Commission populaire pour l'ACA. Le mandat des commissaires est de mesurer l'impact des organismes d'ACA sur leur milieu et relayer leurs doléances quant à leur reconnaissance et leur financement.

La Commission d'enquête est l'une des composantes majeures de la campagne de mobilisation lancée au printemps 2015 sous le thème « Action communautaire autonome : actions gouvernementales exigées! » Cette campagne a pour but d'obtenir du gouvernement du Québec qu'il respecte sa Politique gouvernementale de reconnaissance et de soutien de l'action communautaire, adoptée en 2001, qu'il finance adéquatement les organismes et qu'il indexe annuellement leur financement.

La Commission populaire pour l'ACA se déplacera dans toutes les régions du Québec pour entendre l'opinion des organismes d'ACA. Les trois commissaires ont pour rôle de recueillir des témoignages, de la documentation et du matériel audiovisuel sur l'impact de l'Action communautaire autonome au Québec

Le mandat de la commission et son itinéraire à travers le Québec peuvent être consultés sur le site www.mobilisationaca.com ▶

Lutte à l'itinérance

Le « logement d'abord » de plus en plus critiqué

Quelle approche faut-il privilégier dans la lutte à l'itinérance ? Les gouvernements actuels prônent toujours plus souvent une approche qui a recours au privé alors que la plupart des intervenants qui agissent déjà auprès des sans-abri considèrent que la méthode communautaire, ou le modèle québécois, a fait ses preuves.

Le « Housing First »

Au cours des dernières années, la formule du « Housing First », aussi connue comme le « logement d'abord » ou encore le « Chez soi », a bénéficié d'un intérêt grandissant de la part de nombreux politiciens et chercheurs s'intéressant à l'itinérance. Cette méthode d'intervention cible les personnes en situation d'itinérance, ou à risque de le devenir, et les aide à se trouver rapidement un logement dans une habitation privée. Le gouvernement fédéral a injecté 110 millions de dollars pour tester cette approche et des chercheurs ont conclu qu'elle peut être efficace. Leurs résultats font écho à des études menées dans plusieurs grandes villes étatsuniennes qui soulignent le « succès retentissant » de cette mesure présentant un « coût additionnel minime pour la société ».

L'approche connaît aussi une certaine popularité chez nos dirigeants, qui semblent y trouver un renforcement de leur préférence pour le secteur du logement privé. Les gouvernements provincial et fédéral ont en effet récemment renouvelé une entente intitulée Stratégie de partenariats de lutte contre l'itinérance (SPLI) pour la mise en œuvre du programme

en 2015-2019, et, en dépit de son engagement à maintenir le modèle québécois, « le gouvernement du Québec a accepté la volonté fédérale de réorienter son aide vers le Housing First », note le Réseau d'aide pour les personnes seules et itinérantes (RAPSIM). Désormais, 65 % du budget serait dévolu à cette approche.

Une solution réelle au problème de l'itinérance ?

On peut se poser la question : cette solution répond à quel problème ? Les organisations qui travaillent depuis plusieurs années dans le domaine de la lutte à l'itinérance soulignent les limites de cette approche qui ne répond pas aux problèmes plus larges de l'itinérance. Au Québec, le RQOH, ses fédérations et des organismes qui travaillent en lien avec l'itinérance, comme le RAPSIM, sont de plus en plus méfiants du modèle « Chez soi », qui priorise le privé au détriment du modèle communautaire et des OSBL. Isabelle Leduc, présidente du RQOH et directrice de Chambreclerc, un OSBL d'habitation à Montréal, considère que reloger des personnes dans des logements privés sans encadrement communautaire n'est pas une solution pour tous : « Bien que cette approche puisse fonctionner dans certains cas, nous sommes convaincus qu'elle n'est pas appropriée pour la majorité des personnes visées, soit celles en situation d'itinérance chronique. Par exemple, la situation de survie à laquelle ces personnes font face les emmène à adopter des modes de vie plutôt marginaux. Ces personnes faisant souvent également face à de la désaffiliation à plusieurs niveaux, une fois logées, elles ont besoin de milieux de vie tolérants avec des services de soutien communautaire. »

L'aspect communautaire est un facteur clé dans une réinsertion sociale. « Très souvent, les locataires potentiels que nous rencontrons nous disent que dans le passé ils ont eu des logements qu'ils ont choisi de quitter à cause de l'isolement et de la solitude qu'ils y vivaient. Le logement social leurs offre des occasions de socialiser, de s'entraider et de participer à des activités », souligne Isabelle Leduc.

Ailleurs au Canada

Un son de cloche semblable se fait aussi entendre ailleurs au Canada. Des membres du Centre de défense des locataires de l'Ontario (ACTO) soulignent le facteur de l'itinérance « cachée », soit les nombreuses personnes itinérantes qui connaissent différentes situations de précarité, souvent sans vivre en permanence dans la rue. Peu de chercheurs évaluent réellement ce phénomène. L'équipe à l'origine du dénombrement des itinérants fait à Montréal le 24 mars dernier reconnaît d'ailleurs

que le chiffre de 3 016 itinérants « chroniques » n'inclut qu'une « fraction » des itinérants cachés. Ces derniers ne peuvent bénéficier du programme « logement d'abord ».

De plus, une étude menée récemment à Vancouver par Julian Summers, professeur à l'Université Simon Fraser, montre quant à elle que le « logement d'abord » échoue lorsqu'il s'agit de loger des toxicomanes. Des logements sociaux adaptés aux besoins des personnes en détresse sont essentiels quand vient le temps de répondre à des difficultés plus complexes. L'expression simpliste « l'aide à la personne vaut mieux que l'aide à la pierre » est trop souvent utilisée par certains politiciens comme si la solution reposait seulement sur une aide à la personne au cas par cas sans les infrastructures spécifiques pour répondre aux personnes faisant face à des problèmes liés au logement.

L'importance des logements abordables

Isabelle Leduc fait remarquer que l'approche du Chez soi « n'offre aucune pérennité, car elle est tributaire de la bonne volonté des propriétaires et de la poursuite du programme ». Le recours au privé ne réglera en rien le manque de logements abordables. Au contraire, elle pourrait pousser dans l'itinérance d'autres personnes qui vont voir les logements abordables être loués par des personnes subventionnées. La perte de financement, notamment à cause de la réorientation de la SPLI, « jumelée au fait que la spéculation immobilière prend constamment de l'ampleur sur tout le territoire de Montréal et que les programmes de logements sociaux subissent d'importantes coupures, nous laisse très inquiets pour la suite des choses », note Isabelle Leduc.

Si la vision du « logement d'abord » contribue à faire sortir des gens des statistiques de l'itinérance, il est encore prématuré de conclure que cette méthode est la panacée. Faut-il aider les personnes à s'en sortir avec des programmes d'aide au logis sous forme de subventions individuelles qui contribueront au bout du compte à favoriser des hausses de loyers? Où devrait-on plutôt favoriser une approche plus communautaire où les personnes bénéficient de logements abordables, d'encadrement et de soutien adéquat?

Pour une majorité d'organismes et de regroupements (RAPSIM, RSIQ¹, FOHM², RQOH, RIOCM-3, FRAPRU⁴) qui se questionne sur l'efficacité de ce virage, un des problèmes fondamentaux au Québec reste le manque de logements sociaux. En accord avec la politique québécoise de lutte à l'itinérance, c'est une approche plus globale qui est privilégiée.

Un comité a d'ailleurs été mis sur pied par la FOHM regroupant plusieurs organismes (le RQOH, le RAPSIM, l'OMHM⁵), de même que la chercheuse du Centre international de criminologie comparée de l'Université de Montréal, Céline Bellot. Ce comité a comme objectif de démontrer l'efficacité du logement social avec soutien communautaire pour prévenir et contrer l'itinérance. ▶

¹ Réseau solidarité itinérance Québec

² Fédération des OSBL d'habitation de Montréal

³ Regroupement intersectoriel des organismes communautaires de Montréal

⁴ Front d'action populaire en réaménagement urbain

⁵ Office municipal d'habitation de Montréal

**TOUJOURS
LES MEILLEURS PRIX...
TOUJOURS**

**NOUVEAU
CATALOGUE 2015
MAINTENANT DISPONIBLE!**

**DEMANDEZ VOTRE
EXEMPLAIRE GRATUIT!**

CONTACTEZ-NOUS POUR PLUS DE RENSEIGNEMENTS
514.893.7605 SAC@ECOLOGIXX.COM
WWW.ECOLOGIXX.COM



PRODUITS SANITAIRES
ECO-LOGIXX
2014

**FOURNISSEUR ACCRÉDITÉ DE
COMMERCE SOLIDAIRE
ET WILLIAM COOP**

**DÉCOUVREZ NOTRE VASTE GAMME
DE PRODUITS ÉCOLOGIQUES!**



Ça bouge à la FLOH! En janvier 2015, une nouvelle direction poursuivait le redressement que la Fédération de Laval-Laurentides-Lanaudière des OSBL d'habitation a entrepris à l'été 2014. Réorganisation, restructuration, consolidation de

l'équipe de travail et redéfinition des priorités ont été au menu. Le but? Rapprocher la FLOH de ses membres et leur offrir des services et un support de qualité. Plusieurs liens ont été recréés avec les acteurs du milieu et la FLOH reprend peu à peu son rôle dans la concertation en matière de logement communautaire. De même, un nouvel intervenant communautaire s'est joint à l'équipe en mars et de nouvelles approches ont été développées, permettant ainsi de doubler le nombre d'habitations et de locataires soutenus. La FLOH bénéficie également de la précieuse aide d'un stagiaire en communications et d'une stagiaire à la maîtrise.

La FLOH a tenu son AGA le 30 avril dernier et a offert deux formations à ses membres dans le cadre de la tournée nationale du RQOH. De plus, plusieurs séances de travail ont été tenues avec les représentants des OSBL-H de Lanaudière afin d'entreprendre une réelle fusion de la FLOH avec ces derniers. Les fruits de ce labeur devraient être mûrs à l'automne... Les mois qui suivent seront consacrés au renouvellement de nos membres et à l'écoute de ces derniers dans le cadre d'une vaste tournée automnale! ▶



L'équipe de la Fédération des OSBL-H du Bas-Saint-Laurent, de la Gaspésie et des Îles a assisté cette année aux assemblées générales annuelles (AGA) d'une dizaine de résidences. Il y a également eu plusieurs rencontres pour les

huit MRC du Bas-Saint-Laurent avec les CISSS pour la négociation du Cadre national sur le soutien communautaire pour nos membres OSBL volet II. Le déjeuner-bénéfice du 6 juin, organisé en collaboration avec la SQ, a amassé 2 280 \$ qui serviront à organiser une activité pour les aînés de neuf résidences de la MRC de Rivière-du-Loup. L'AGA de la fédération le 15 avril à Rivière-du-Loup a réuni 71 personnes qui ont aussi participé en après-midi aux activités de formation du RQOH. Par ailleurs, 45 personnes ont participé en avril à l'activité de ressourcement « Rendez-vous annuels » de la Fondation Préséges.

Une réflexion et des démarches exploratoires ont été entreprises sur les possibilités d'établir des partenariats avec les entreprises d'économie sociale en aide à domicile pour qu'elles offrent les services de repas et de ménage aux locataires des OSBL d'habitation pour aînés. Ces entreprises bénéficient d'un programme de financement qui pourrait s'avérer avantageux pour les résidents des OSBL. Notre coordonnatrice Johanne a par ailleurs assisté à un forum sur la maltraitance et elle suit présentement un cours sur la médiation citoyenne afin de pouvoir appuyer et aider les directions des résidences à gérer les divers conflits. ▶

La Fédération des OSBL-H de Montréal a entrepris une cueillette de données sur la stabilité résidentielle des locataires au sein des OSBL d'habitation pour personnes seules avec besoins particuliers. Les résultats

sont surprenants, et ils nous donneront des munitions pour affronter un contexte difficile. En effet, le dernier budget a quelque peu consacré l'utilisation des programmes de subvention au loyer (PSL) au détriment du développement d'unités de logements communautaires. Cette tendance est également priorisée par la stratégie de lutte à l'itinérance, par le projet Chez soi, par des demandes du milieu de la santé mentale (clé en main) qui, aux états généraux de l'itinérance, s'est acharné sur le logement social, le qualifiant d'inadéquat. Par de telles approches, nous risquons de perdre un milieu de vie, un

espace démocratique et un patrimoine collectif au détriment du privé. Les résultats de l'enquête seront dévoilés le 16 septembre au Centre St-Pierre.

La certification est toujours un enjeu pour les aînés. L'âgeisme de cette certification établit la vulnérabilité de la personne non pas en fonction de son état mais en fonction de son âge. La FOHM soutient le comité de locataires « Carré gris », qui fait des représentations tant au niveau des élus montréalais que des conseils d'arrondissement afin de soustraire de cette certification les OSBL n'offrant aucun service d'assistance personnelle. Ce comité est d'ailleurs toujours en attente d'une rencontre avec le maire Coderre. ▶



« La FROH... une fédération à votre portée » tel est le slogan qui englobe nos objectifs, nos services et notre volonté.

Que ce soit pendant nos deux journées de formation et d'information, dans le cadre de notre service d'activités et de divertissements estivaux, de notre tournée de spectacles offerts à nos membres ayant une clientèle de personnes âgées, voilà autant de moments privilégiés pour les membres de la Fédération régionale des OSBL d'habitation du Saguenay, Lac St-Jean, Chibougamau, Chapais et Côte-Nord. L'implication de La FROH au sein du RQOH, la refonte de notre guide d'information, la hausse de notre membership, le soutien et la collaboration offerts à nos membres, le lac-à-l'épaule pour le CA, notre AGA en avril, etc., autant de dossiers où la fédération a déployé sa grande énergie pour ses membres. ▶



Au cours des derniers mois, la Fédération régionale des OSBL d'habitation de la Mauricie/Centre-du-Québec a axé son travail sur la communication avec ses membres et son implication dans le milieu. Cela a d'ailleurs été un

succès puisque sept nouveaux membres ont rejoint nos rangs! Entre temps, les membres se sont montrés intéressés à s'impliquer à la suite de notre dernière assemblée générale, tant au niveau des comités de travail que dans les événements de représentation. Ceci nous permettra de faire valoir nos idées et nos besoins régionaux. 2015 n'est pas terminée et de nombreux défis nous attendent encore : nous aurons d'ailleurs une délégation régionale présente lors du Blitz pour l'habitation communautaire. Ce sera l'occasion de faire le point sur nos actions touchant les OSBL d'habitation et le logement communautaire. ▶



Un vent de changement souffle sur la Fédération régionale des OSBL d'habitation de Québec et Chaudière-Appalaches depuis janvier, en commençant par un changement de direction et un rapprochement de l'organisme vers ses membres. En effet, la direction effectuée

une tournée de tous les membres OSBL-H de son territoire. Une cinquantaine de résidences ont été visitées jusqu'à maintenant, en majorité ceux de la région Chaudière-Appalaches. De plus, l'équipe du Centre de services de l'est du Québec a été renouvelée. Le résultat : M. Jean-Pierre Auclair et M. Dominique Lalonde sont venus grossir l'équipe de la FROHQC pour mieux servir les organismes ayant des bilans de santé à produire pour leurs immeubles. Une technicienne en comptabilité d'expérience se joindra à l'équipe dès la fin juillet.

L'AGA 2015, tenue à l'Aquarium de Québec, a su attirer plus d'une trentaine de personnes. Tous les postes du conseil d'administration sont comblés et nous saluons l'arrivée de notre nouvel administrateur M. Michel Pagé. La FROHQC a maintenant pignon sur rue au 245, rue Soumande, dans l'édifice des Halles Fleur de Lys. La Fédération est maintenant plus près d'organismes qui lui ressemblent

et de nombreux membres. Fait à souligner, huit nouveaux membres se sont joints à la Fédération depuis janvier dernier! C'est donc avec optimisme et une vision renouvelée que nos regards se tournent maintenant vers un avenir prometteur pour la Fédération et ses membres. ▶



Le Regroupement des OSBL d'habitation et d'hébergement avec support communautaire de l'Outaouais n'a certainement pas chômé dans les derniers mois! Le ROHSCO a tenu une planification

stratégique très courue en février dernier. Un plan d'action concret et des changements d'orientation majeurs ont découlé de ce processus de consultation démocratique. Le ROHSCO cessera donc notamment d'offrir le service de gestion immobilière pour offrir plutôt des services qui répondent mieux aux besoins de ses membres. Le ROHSCO a en effet consolidé sa Table de concertation pour les intervenants en soutien communautaires, seule instance de concertation pour ces travailleurs terrain. Une quinzaine d'organismes membres participent activement en plus de plusieurs partenaires du milieu. Et, puisqu'aucune instance ne rassemblait les résidences OSBL pour personnes âgées, le ROHSCO coordonne dorénavant un comité permettant de partager les informations pertinentes et les meilleures pratiques du secteur. Par ailleurs, le ROHSCO a publié deux documents phares (disponibles au www.rohSCO.rqoh.com) : le *Plan d'action régional pour accroître l'accès au logement abordable en Outaouais* et le *Rapport final, Recherche intersectorielle sur la situation de l'itinérance en Outaouais*. Finalement, le ROHSCO joue, pour la prochaine année, un rôle de coordination d'un projet concerté de partenaires du milieu qui œuvrent à lutter contre l'itinérance en Outaouais. ▶



Depuis janvier, la Fédération régionale des OSBL d'habitation de la Montérégie et de l'Estrie a continué à rencontrer ses membres afin de les informer des impacts d'une contribution au Fonds québécois d'habitation communautaire (FQHC) pour leur organisme et les soutenir dans le respect de leurs droits prévus à l'article 7,2 de la convention d'exploitation avec la SHQ. Nous avons rencontré des élus afin de les informer de nos inquiétudes quant à la contribution des projets AccèsLogis au FQHC et de la position de la Fédération qui demande l'abolition de cette contribution.

La Fédération a participé à la grève sociale du 1^{er} mai et à une manifestation devant les bureaux du ministre Moreau, responsable de la SHQ, afin de dénoncer les mesures d'austérité et les coupures dans la construction de logements communautaires contraire à la promesse du gouvernement durant les élections.

Le 14 mai s'est tenue à Granby la première AGA avec nos nouveaux membres de l'Estrie. Lors de cette assemblée, les membres ont souligné le travail de Robert Boivin, président depuis 2009 qui ne sollicitait pas de nouveau mandat. Lise Roy, impliquée depuis longtemps dans le milieu communautaire et directrice d'Entrée Chez Soi Brome-Missisquoi est la nouvelle présidente de la FROHME.

Cet automne, la Fédération participera activement à la Commission populaire de l'action communautaire autonome dont les audiences en Montérégie se tiendront à la mi-novembre. Cette consultation sera l'occasion pour les OSBL de la FROHME d'expliquer les impacts des mesures d'austérités. ▶

OBTENEZ-EN PLUS AVEC RONA

UN PROGRAMME PRIVILÈGE

EXCLUSIF AUX MEMBRES DU RQOH

OBTENEZ JUSQU'À

15%*

DE RABAIS

Applicable sur les prix de détail (avant taxes)

➤ Des experts à votre service au comptoir professionnel

➤ Une sélection de produits adaptée à vos besoins

➤ Un service de livraison et d'installation

RBQ 8007-1434-00



Pour plus de détails sur ce programme privilège pour les membres de la RQOH, contactez Daniel Lecompte, chargé de comptes RONA au 514 217-1476.



MANUEL D'INSTRUCTIONS POUR VOTRE ASSURANCE IMMEUBLE



Des courtiers
professionnels



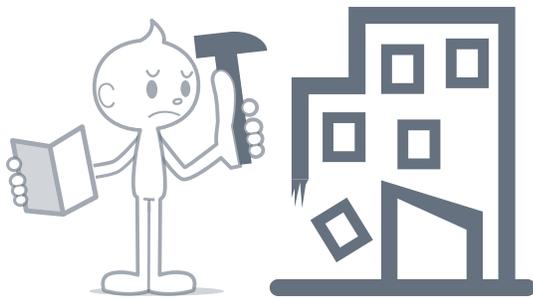
Évaluation du coût
de reconstruction



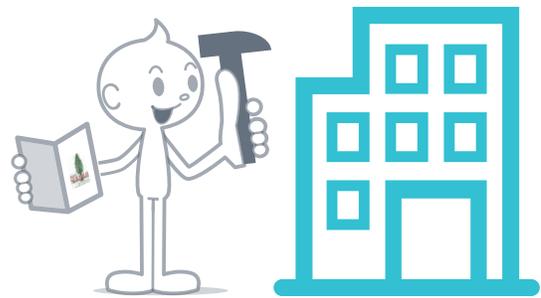
La force
du réseau



Un service de
réclamation hors pair



Produit d'assurance **habituellement sur le marché**



Produit d'assurance **sur mesure Sékoia**

Vous avez des questions? Vous avez besoin d'aide pour analyser vos besoins réels d'assurance?



Appelez-nous!

Nous sommes les experts de l'assurance de logement communautaire

1-877-277-OSBL