

POUR QUI, L'OFFRE DE LOGEMENTS SOCIAUX?

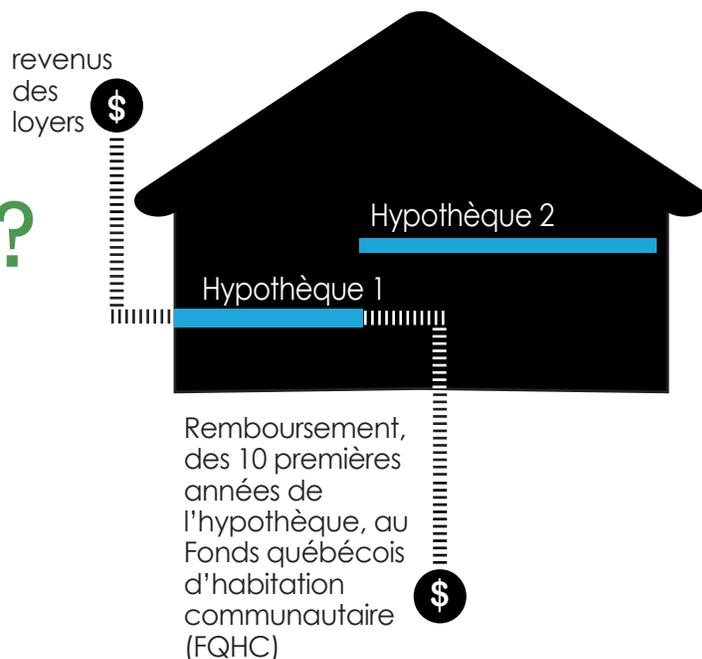
Par Claudine Laurin, directrice générale par intérim
Réseau québécois des OSBL d'habitation (RQOH)

Pour qui, l'offre de logements sociaux? C'est la question, que nous posons, aux différents intervenants en la matière, car au moment où l'on discute de la modernisation de la SHQ; de l'instauration du capital patient; d'une contribution au Fonds québécois d'habitation communautaire; d'implantation d'une caisse autonomie avec contribution accrue de la personne pour les activités de la vie quotidienne (AVQ); de coupures dans les programmes d'assurance emploi, de sécurité du revenu, etc.; tout cela nous oblige à nous positionner en fonction de notre mission. La mission des OSBL d'habitation, rappelons-le, est, d'abord et avant tout, d'offrir du logement à des personnes à faible et modeste revenus afin, ultimement, d'améliorer la qualité de vie des personnes.

Alors que nous constatons que les principaux contributeurs peuvent être écartés du jeu et qu'ils n'ont pas de pouvoir sur leur propre contribution, comment ne pas se sentir instrumentaliser comme OSBL?

Or, la contribution que les OSBL doivent verser au Fonds, qui représente une somme avoisinant les 8 000 \$ par unité de logement, fragilise cette mission et la pérennité de nos immeubles. Nous entendons déjà l'argument selon lequel il s'agit d'une convention que nous avons signée. Néanmoins, rappelons-nous que le RQOH, au moment de la création du Fonds, n'existait pas, et qu'il s'agit, donc, d'une proposition présentée par le Chantier de l'économie sociale, l'Association des Groupes de Ressources Techniques du Québec (AGRTQ) et la Confédération québécoise des coopératives d'habitation (CQCH). Dès lors, comment parler d'une adhésion consentie à ce principe?

Nous avons nettement l'impression, en tant qu'OSBL, d'être instrumentalisés par le développement. L'exploitation faisant rarement partie des préoccupations, et ce, surtout dans un contexte où nous vivons de plus en plus de pressions par la certification – pensons, par exemple, à l'imposition de nouvelles normes comme la réglementation sur l'eau chaude — et par des projets qui, dès le départ, nécessitent des coupures ayant une



incidence sur le budget d'exploitation. À titre d'exemple, on enlève les balcons galvanisés pour se retrouver avec de l'aluminium, et ce, même si celui-ci est moins durable! Ou bien, on doit utiliser d'autres matériaux qui exigeront beaucoup d'entretien!

Alors, que le niveau trop faible des réserves fait consensus pour l'ensemble des partenaires, pourquoi poursuivre un « investissement » au Fonds, en payant quelque 50 000 \$ en intérêt, pour chaque 100 000 \$ de contribution, et ce, rappelons-le, à même les revenus de loyers? Pourquoi, par la suite, devoir y recourir pour des travaux majeurs en lui empruntant, au taux de 3 %, notre propre argent?

Les projets étant, désormais, financés sur 35 ans, cette contribution fait maintenant partie intégrante de l'hypothèque. Dès lors, il n'est plus question de vérifier si le groupe peut financièrement contribuer et, du coup, le bilan de santé devient caduc! Qu'en est-il, maintenant, de l'entente que nous avons signée et qui faisait référence à une négociation avec la SHQ et à une étude de faisabilité qui devait s'assurer que nous ne fragilisions pas les groupes? Certes, on reproche aux groupes de ne pas respecter leur signature. Néanmoins, d'un autre côté, les conditions qui prévalaient et laissaient entrevoir une possibilité de négociation, ainsi qu'une certaine protection, pour les OSBL n'existent plus...

Nous réitérons que la contribution au Fonds fragilise la pérennité du parc de logements sociaux; que l'origine même du Fonds n'était pas aussi clairement définie; et que les premières conventions en appelaient d'une négociation entre la SHQ et les groupes, ce qui n'existe plus du tout. Alors que nous constatons que les principaux contributeurs peuvent être écartés du jeu et qu'ils n'ont pas de pouvoir sur leur propre contribution, comment ne pas se sentir instrumentaliser comme OSBL? Un partenaire financier accepterait-il de telles conditions? Est-ce là un bon principe de gestion responsable et durable? ►