

# KIT DE BIENVENUE

dans le mouvement des OSBL d'habitation

RASSEMBLER • SOUTENIR • REPRÉSENTER





## Bravo et bienvenue parmi nous

Si vous tenez entre les mains ce *Kit de bienvenue dans le mouvement des OSBL d'habitation*, c'est soit que vous couronnez avec succès le long processus de fondation d'un nouvel OSBL d'habitation, ou encore vous avez décidé de réactiver l'implication de votre organisation au sein de votre fédération régionale.

Dans tous les cas, vous méritez des félicitations, car à l'instar des 50 000 autres logements de notre réseau, fruits de l'engagement de dizaines de milliers de personnes qui agissent pour concrétiser le droit à l'habitation, votre engagement est d'abord et avant tout une histoire humaine de solidarité et de respect.

Et c'est là que réside toute l'importance de votre démarche d'adhésion au mouvement : *vous n'êtes pas seuls !* Non seulement des organisations vous ont-elles précédé, ouvrant des portes, obtenant par leurs actions la mise en place de politiques et de mesures gouvernementales, mettant à votre disposition leurs expériences, mais en plus,

des partenaires vous tendent la main pour consolider votre OSBL-H et poursuivre avec vous le développement du logement communautaire au Québec et au Canada.

Participer au réseau du logement communautaire est à la fois une gratification, un privilège et une responsabilité. Vous serez récompensé de vos efforts par le soutien d'une vaste pépinière de pratiques et de services mise à votre disposition. Vous obtiendrez le privilège de participer à la vie associative et démocratique d'un mouvement en pleine effervescence. Vous assumez votre responsabilité de redonner à la collectivité une part de votre expérience et de votre force au bénéfice de tous et de toutes.

*Merci donc, bienvenue parmi nous et encore bravo !*

**Stéphane Corriveau**

Directeur général

Réseau québécois des OSBL d'habitation

## Sommaire

	<b>INTRODUCTION</b>	
<b>3</b>	Les OSBL d'habitation	<b>13</b>
	<b>RETOUR EN ARRIÈRE</b>	
<b>4</b>	Une petite histoire du logement communautaire	<b>14</b>
	<b>LES FÉDÉRATIONS</b>	
<b>6</b>	Dans toutes les régions	<b>15</b>
<b>7</b>	Ce que votre fédération peut faire pour vous	<b>16</b>
	<b>LES SERVICES</b>	
<b>9</b>	Des services sur mesure	<b>17</b>
<b>10</b>	Le centre de services des OSBL d'habitation	<b>18</b>
<b>11</b>	Mutuelle de prévention des OSBL d'habitation	<b>19</b>
	<b>ASSURANCE SÉKOIA</b>	
	Assurance Sékoia	
	<b>LE RQOH</b>	
	Ce que le réseau québécois des OSBL d'habitation fait	
	Des outils pratiques	
	Des études précieuses	
	Des guides détaillés	
	<b>DOSSIERS</b>	
	Les grands enjeux	
	<b>MOBILISATION ET PARTICIPATION</b>	
	Notre action à l'échelle du Canada	

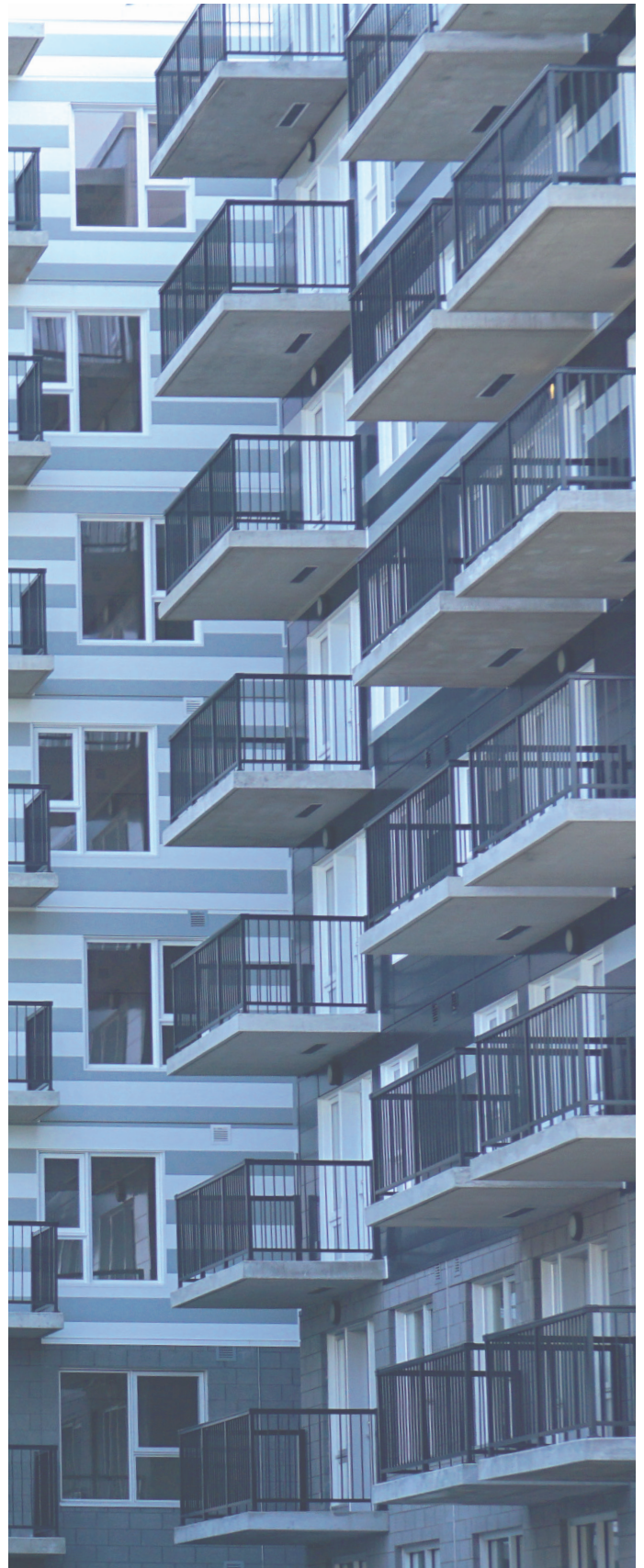
## Les OSBL d'habitation

Au Québec, des organismes sans but lucratif (OSBL) ont mis en place des ensembles d'habitation communautaire. Ceux-ci sont dirigés par des administrateurs bénévoles et appuyés par des professionnels compétents. On trouve, autant en milieu urbain que rural, plus de 1 200 organismes chapeautant quelque 2 300 projets offrant près de 50 000 logements abordables. Cela représente presque 4 % du parc locatif au Québec. Parmi ces organismes, plus de 200 offrent par ailleurs des espaces d'hébergement transitoire.

Les OSBL d'habitation offrent à des populations variées des logements adéquats, sécuritaires et abordables. Des services et du soutien communautaire sont souvent fournis. Les organismes sont profondément ancrés dans leurs milieux et leurs missions, très variées, traduisent bien les besoins et les dynamiques locales. Les différents indicateurs socio-économico-sanitaires définissent les locataires d'OSBL comme les individus les plus vulnérables de la société québécoise en général.

Le développement des habitations communautaires est soutenu par des investissements gouvernementaux, municipaux et communautaires. Les projets participent à la rénovation urbaine et ils se fondent harmonieusement dans le paysage des quartiers et des villages.

En ce sens, les OSBL d'habitation du Québec contribuent activement à la santé des individus et des collectivités. Pas étonnant que, depuis une vingtaine d'années, la formule des OSBL d'habitation ait constitué le véhicule privilégié du développement de l'habitation communautaire.



## Une petite histoire du logement communautaire

Les premières initiatives que l'on peut qualifier de « logements sociaux » ont été mises en place dès la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, il y a près de 125 ans. Déjà, à cette époque, des établissements offrant des refuges temporaires ou permanents à des personnes « dans le besoin » surgissent, des projets inspirés la plupart du temps d'œuvres caritatives, philanthropiques ou religieuses. C'est dire à quel point l'habitat est au cœur de l'action sociale, et ce, avant même l'apparition de l'État providence.

C'est après la fin de la Seconde Guerre mondiale que le gouvernement fédéral lance ses premiers programmes de financement pour des logements sociaux et crée la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Au début, le développement est surtout consacré à l'établissement d'un parc public d'habitations à loyer modique (HLM).

Les premiers programmes au profit de l'habitation communautaire apparaissent dès 1973. À la fin des années 1970, le secteur des OSBL-H connaît une explosion. Les politiques de logement social soutiennent cet essor et financent les projets réalisés par les OSBL et les coopératives d'habitation. Après des débuts plus timides, la seconde

phase de développement voit apparaître des OSBL plus spécialisés, qui se donnent pour mission d'offrir du logement abordable à des clientèles ayant des besoins variés. À partir de 1987, certains projets bénéficient du soutien du réseau de la santé et des services sociaux, notamment en matière de prise en charge d'une clientèle aînée.

De plus en plus nombreux, les groupes OSBL d'habitation des villes du Québec, grandes et moyennes, font face à la dégradation des maisons de chambres habitées par des personnes seules et marginalisées. En effet, le Québec connaît à l'époque un grand développement immobilier, un contexte qui voit disparaître les maisons de chambre les unes



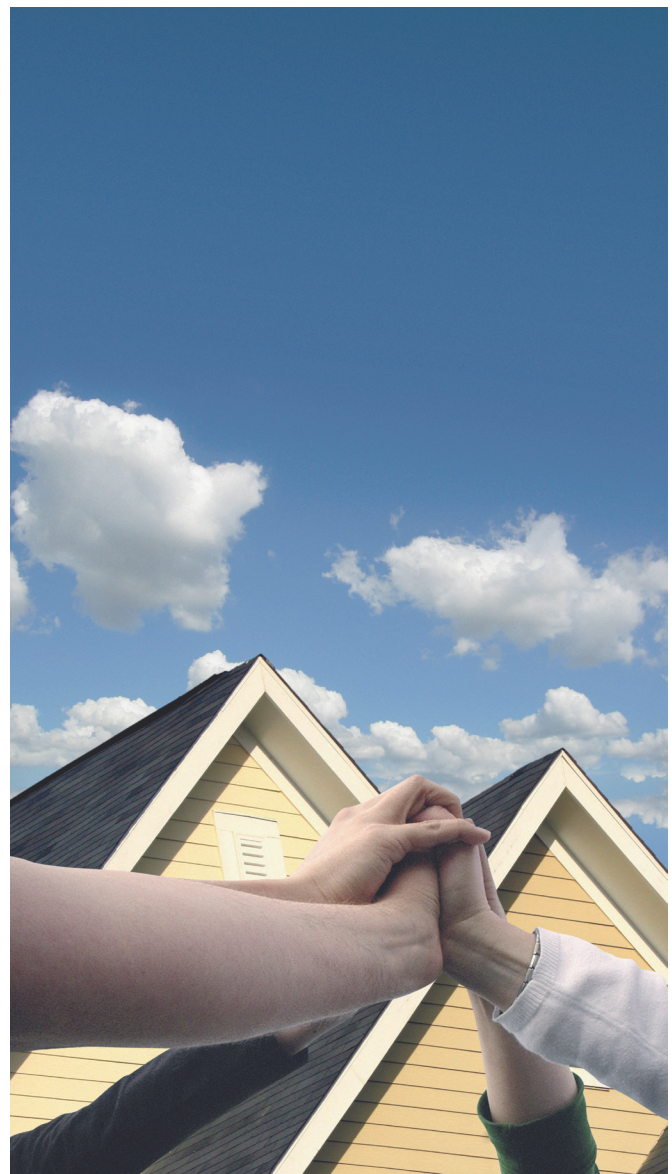
après les autres. Plusieurs groupes, notamment à Montréal, ressentent alors le besoin de partager des connaissances et des outils, de former et de soutenir adéquatement leurs administrateurs et de se doter de services. C'est alors que les premières bases des fédérations régionales sont mises en place.

À la fin des années 1980, les organismes communautaires sont considérés comme des partenaires de l'État et même des modèles à suivre dans les initiatives de démocratisation et de décentralisation du système de santé québécois. Puis, à la fin des années 1990, le réseau des OSBL-H se consolide à la faveur d'une convergence entre la Fédération des OSBL d'habitation de Montréal (FOHM) et l'Association nationale des OSBL pour personnes âgées (ANOPA), lui donnant un caractère national. Peu à peu, les organismes deviennent des partenaires de fait dans l'élaboration et la mise en œuvre de politiques publiques relatives notamment à l'itinérance, à la santé mentale, à la réinsertion sociale, au maintien à domicile des personnes âgées, etc.

Pourtant, au cours des années 1990, Ottawa diminue progressivement ses investissements dans le secteur du logement social et communautaire, tandis que le gouvernement québécois met en place des programmes destinés à relancer le soutien au secteur et à pallier le retrait du financement fédéral, le plus connu et le plus important étant AccèsLogis (ACL), qui voit le jour en 1997. Le Québec affichait jusqu'à tout récemment un bilan respectable : en 2015, on pouvait estimer que la province possédait un parc de plus de 140 000 logements sociaux dont 35 % réalisés dans les OSBL.

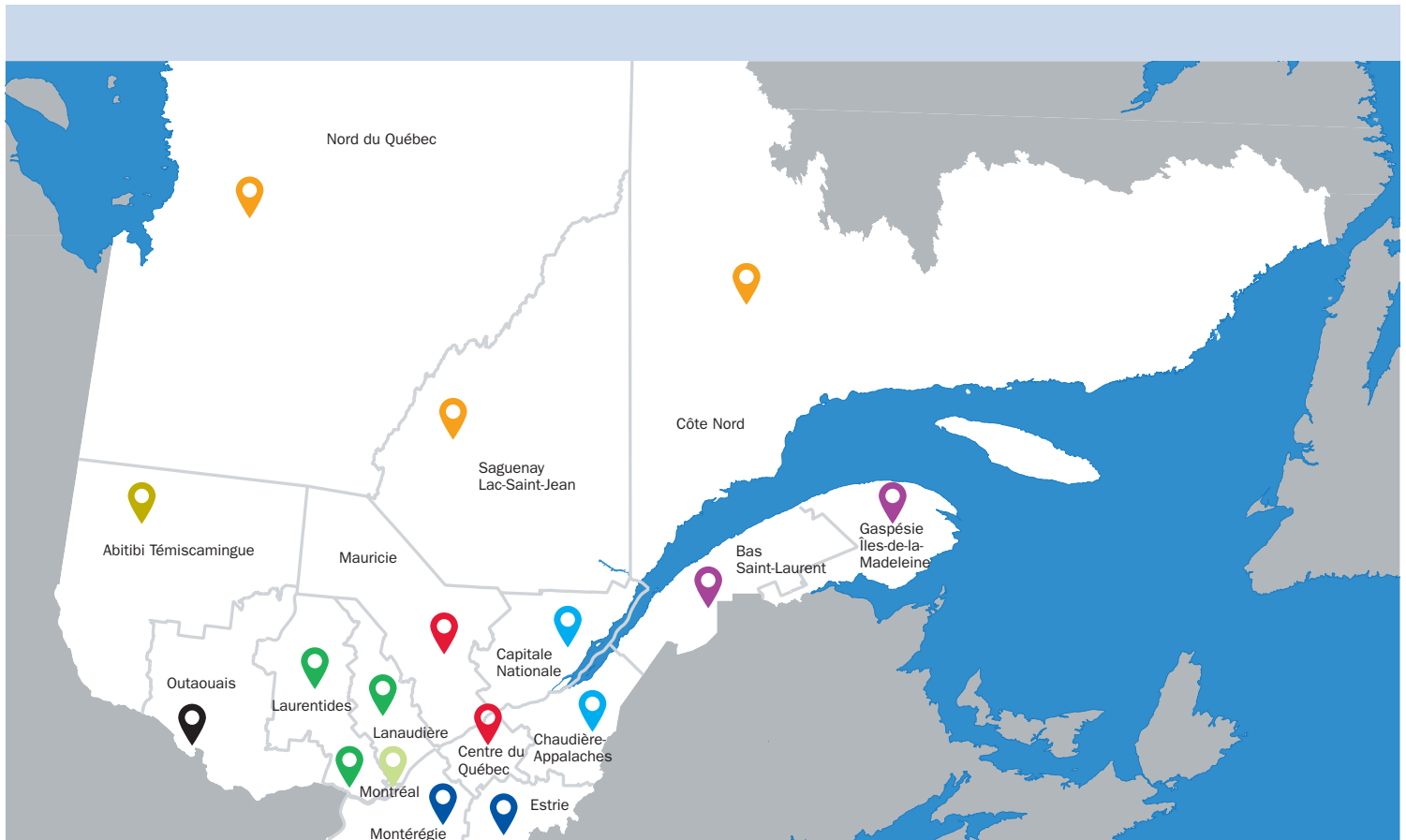
Au tournant des années 2010, tandis que le gouvernement Harper mettait la hache dans

les derniers financements publics, Québec emboîte le pas et remet en question ses engagements en faveur du développement du secteur, alors qu'entre 2014 et 2016 le programme AccèsLogis fait l'objet d'une réduction de moitié de son budget. Par un retour de balancier cependant, le nouveau gouvernement à Ottawa s'engage en 2016 à relancer l'investissement public dans le logement abordable et annonce l'adoption d'une « stratégie nationale de l'habitation ». Les années à venir seront donc décisives en ce qui a trait à la pérennité des OSBL en place et au développement futur du logement communautaire.






## Dans toutes les régions

En adhérant au mouvement des OSBL d'habitation, vous adhérez d'abord à l'une des huit fédérations régionales regroupant les OSBL-H sur une base territoriale.



Territoire		Nb de membres
 Abitibi-Témiscamingue		40
 Outaouais		43
 Laval, Laurentides Lanaudière		101
 Montréal		244
 Montérégie, Estrie		103

Territoire		Nb de membres
 Mauricie, Centre du Québec		40
 Québec, Chaudière- Appalaches		139
 Bas St-Laurent, Gaspésie, les Îles		100
 Saguenay-Lac-St-Jean, Chibougamau-Chapais, Côte-Nord		75
<b>TOTAL*</b>		<b>880</b>

\*Données de 2015

# Ce que votre fédération peut faire pour vous

Les fédérations offrent aux OSBL-H des services propres à soutenir leur développement et favoriser le bien-être des locataires qu'ils desservent. Les fédérations vous permettent d'être mieux soutenu dans votre organisme et vous représente au niveau régional, national, et pancanadien.

Votre fédération régionale est le centre névralgique de l'habitation communautaire, car c'est dans ce carrefour que s'articulent les dossiers et les préoccupations des gestionnaires, des administrateurs et des locataires des OSBL d'habitation. Les fédérations, étant donné les ressources dont elles disposent et l'étendue de leur regard sur les enjeux, sont mieux à même d'articuler les propositions et les solutions pour les OSBL. Ce sont elles qui, par exemple, entretiennent des liens avec les structures politiques locales (villes, municipalités régionales de comté), les fonctionnaires des ministères fédéraux et provinciaux, les offices municipaux d'habitation, les centres intégrés de santé et de services sociaux (CISSS), les services de police, etc. Leur enracinement dans le milieu fait des fédérations les vis-à-vis naturels des autres partenaires communautaires dans les instances locales et régionales de concertation sur des dossiers aussi divers que l'itinérance, les droits des aînés, la défense des droits économiques et sociaux, le développement régional, etc.

En effet, qui, au niveau local, dans les OSBL, a le temps de s'occuper de tous ces dossiers à la fois ? Pour les administrateurs et les gestionnaires des organismes, assurer un juste équilibre entre la gestion quotidienne des bâtiments et de leurs locataires, d'une part, et une implication dans des dossiers à première vue moins urgents mais ayant une grande portée à long terme, d'autre part, demeure en défi de taille. Aussi, le premier réflexe devant une question sans réponse est-il souvent de

décrocher le téléphone et d'appeler votre fédération. *C'est le bon réflexe !*

Selon leur ancienneté et les dynamiques régionales propres, les services offerts par les fédérations régionales peuvent varier. Elles pourvoient toutes un certain nombre de services adaptables à votre réalité, pour répondre à vos besoins, que ce soit de manière statutaire (les « services fédératifs » inclus avec le membership) ou sur la base de services tarifés ou contractuels. Parmi la panoplie de services, on peut retrouver :



## Services administratifs

Tenue de livres, paiement des factures, suivi des dépenses, rapports aux bailleurs de fonds, budgets, accompagnement dans l'élaboration des demandes de subvention, comptabilité, etc.



## Gestion immobilière

Entretien général des bâtiments, planification des achats, liaison avec les fournisseurs, prévention des sinistres, assistance en cas de sinistre, etc.



## Gestion organisationnelle

Gestion de listes d'attente de requérants, outils de gestion des ressources humaines, préparation et animation de l'assemblée générale annuelle, secrétariat et tenue de registres, organisation et animation de journées d'étude, de colloques et d'outils médiatiques, sessions de formation pour administrateurs et gestionnaires, etc.

 **Intervention en soutien communautaire**

Gestion des activités communautaires, mobilisation des locataires et favorisation de l'empowerment, planification et organisation des services d'aide, appui aux comités de locataires, etc.

 **Représentation politique**

Favoriser et défendre les intérêts des OBNL et de leurs locataires au niveau régional et provincial, réseautage avec les partenaires institutionnels et financiers, concertation locale et régionale, promotion de l'habitation communautaire et défense de ses dossiers prioritaires.

 **Services privilèges du RQOH**

Programmes d'assurances adaptés, mutuelle de prévention, achats groupés, avantages financiers (voir plus loin pour le détail de ces services).

## Ce qu'implique l'adhésion à votre fédération

### • La cotisation

Quand un OSBL d'habitation se joint à une fédération, il doit payer une cotisation annuelle fixée par celle-ci. Les fédérations appliquent généralement un calcul proportionnel à la taille de l'OSBL, fixé au nombre de « portes ». D'autres adoptent un tarif fixe (ou un montant forfaitaire). Dans tous les cas cependant, bien que l'ensemble des cotisations perçues puissent être une source de revenu non négligeable pour une fédération, elle ne constitue jamais un fardeau excessif pour les finances de l'OSBL d'habitation local.

### • La démocratie

L'adhésion à une fédération régionale d'habitation donne au membre le privilège de participer et de voter à son assemblée générale.

Habituellement, il n'y a qu'une seule assemblée générale annuelle, là où l'on définit les grandes orientations, où l'on adopte les états financiers et les prévisions budgétaires, et où se tiennent les élections pour la nomination des membres du conseil d'administration.

Les fédérations organisent d'ordinaire quelques autres occasions de rencontres au cours d'une année : assemblée générale extraordinaire pour discuter d'une question précise ou urgente ; session d'information ou de formation ouverte à tous les membres ; rencontre thématique à caractère politique pour mobiliser le mouvement régional dans son ensemble, etc.

De plus, les fédérations peuvent mettre sur pied un ou plusieurs comités. Certains sont des comités permanents, possédant plus ou moins d'autonomie, et regroupant des envoyés des OSBL locaux intéressés à certaines questions : le soutien communautaire, la promotion des droits des aînés, la lutte à l'itinérance, etc. D'autres sont des comités ad hoc mis sur pied pour mener une campagne de lobbying ou l'organisation d'un événement ponctuel.

### • À l'échelle du Québec et du Canada

Au niveau national, les fédérations se sont données une organisation pour les représenter : le Réseau québécois des OSBL d'habitation. Le RQOH, dont les bureaux sont à Montréal, a pour principal mandat de soutenir les fédérations régionales dans leur travail auprès des OSBL locaux, et de représenter ces dernières auprès des partenaires et des institutions au niveau québécois et canadien. Occasionnellement, les OSBL locaux sont appelés à participer directement à des activités organisées au niveau national par le RQOH, par exemple lors du colloque biennal « Parce que l'avenir nous habite » ou encore à l'occasion d'un événement ou d'une campagne d'action politique.



# Mutuelle de prévention des OSBL d'habitation

Fondée en 2011, la Mutuelle de prévention des OSBL d'Habitation génère des économies de cotisation à la CSST pouvant atteindre plus de 40 % pour ses membres.



Avoir accès à des **formations gratuites** adaptées spécifiquement aux employées et aux gestionnaires (gestion des accidents, prévention des accidents, prévention des lésions musculo-squelettiques pour les cuisinières, ergonomie au bureau, comité CSS, SIMDUT);



Obtenir des **services rapides de professionnels compétents** spécialisés dans le réseau qui vous soutiennent activement dans votre gestion de la santé et sécurité du travail (prévention, ergonomie, financement, gestion des accidents, médical, juridique);



Obtenir une panoplie d'**outils de prévention et de gestion** des lésions professionnelles développés spécifiquement pour le réseau des OSBL;



Recevoir des **articles de bulletin** abordant différents sujets d'actualité en santé et sécurité du travail (prévention, gestion des accidents, aspect juridique, etc.);



Recevoir des **capsules de prévention** vous aidant à aborder, avec vos collègues, différents sujets de prévention;



Bénéficier d'un **fonds de défense collectif** (pas de frais supplémentaires tels qu'avocat ou médecin, tout est inclus);



S'unir à des OSBL ayant la même préoccupation de voir à la santé et sécurité des employées du réseau et par le fait même, obtenir des **réductions substantielles de cotisations à la CNESST.**

# Le centre de services des OSBL d'habitation

## Une gamme de services à la carte

Une équipe de professionnels et d'experts issus du mouvement des OSBL et qui travaillent pour lui !

Des professionnels, techniciens experts en immobilier et en construction qui vous accompagnent au quotidien dans votre gestion des immobilisations. Une équipe disponible et présente partout à travers le Québec.



**Rénovations**



**Inspections**



**Planification**



**Entretien**



**Financement**

## Inspection technique des immeubles

### L'outil indispensable

Pour planifier efficacement vos travaux sur plusieurs années :

- **Connaître l'état de vos immeubles;**
- **Disposer d'une liste exhaustive des travaux, remplacements, réparations et entretiens à prévoir;**
- **Établir les priorités dans les travaux et investissements à réaliser;**
- **Budgéter de façon précise vos dépenses et besoins de réserves.**

L'inspection réalisée par un technologue est un outil indispensable pour une bonne gestion de vos immeubles. Nos inspections sont basées sur une méthodologie simple, uniforme et structurée permettant facilement de planifier vos budgets, vos interventions et besoins en financements.

### Les suivis de travaux

Profitez de l'expertise des professionnels de votre fédération pour bien négocier avec les entrepreneurs et coordonner la réalisation de vos travaux ! Votre centre de services peut vous accompagner **de la planification au suivi des chantiers et travaux en passant par les appels d'offres, tout en respectant votre autonomie décisionnelle et vos budgets.**

### Inspections

Nos inspecteurs sont formés et habilités à procéder aux inspections en recherche d'amiante, contamination fongique... Que ce soit pour vos obligations envers la CSST (amiante) ou la Régie du bâtiment (inspections de façades), faites appel aux techniciens de votre fédération.



**Contactez votre fédération pour évaluer avec elle vos besoins et demander une soumission adaptée à votre réalité.**

### Comptez sur les experts de votre fédération

Depuis plus de six ans maintenant, les technologues de votre centre de services réalisent des inspections selon les normes et exigences de la SHQ ou encore de la SCHL.

Nous travaillons toujours en étroite collaboration avec les institutions provinciales et fédérales, les prêteurs hypothécaires, etc., et nous garantissons que nos rapports correspondent parfaitement à leurs critères.

**Bilan de santé des immeubles (BSI), Planification du remplacement d'immobilisation (PRI), Plan pluriannuel d'intervention (PPI)...** Soyez sûrs de compter sur des inspecteurs qui connaissent votre réalité, votre fonctionnement, vos contraintes et vos besoins.



## Gicleurs

### Résidences pour aînés

La nouvelle réglementation sur l'installation obligatoire de gicleurs pour les résidences certifiées est en vigueur depuis le 2 décembre 2015.

#### Contactez votre fédération :

- Pour adhérer au regroupement d'achat de plans et devis d'ingénieurs nécessaires à votre projet d'installation;
- Pour vous aider dans vos démarches administratives et formulaires de demande pour l'obtention des subventions et financements;
- Pour vous proposer des solutions de financement adaptées, déjà négociées avec nos partenaires (que vous soyez admissibles ou pas aux subventions);
- Pour vous accompagner quant aux procédures de recherche de soumissionnaires, et notamment vous faire bénéficier d'accords passés avec des firmes d'installation de gicleurs;
- Pour vous accompagner dans la gestion du projet d'installation, pour le suivi des travaux et pour s'assurer que toutes les lois et règlements soient bien respectés (par exemple en ce qui concerne l'amiante lors de travaux).



Le seul programme d'assurance réellement adapté aux réalités des OSBL d'habitation, car il est pensé et orienté par les membres du mouvement OSBL eux-mêmes.

Un **Comité assurance** constitué de **représentants des fédérations régionales** d'habitation qui s'assurent que le programme reflète bien les besoins des OSBL et qui **accompagnent les groupes** lorsqu'ils ont des questions sur le programme ;

- Un **Comité de prévention des sinistres** qui conseille le réseau, suit de près vos demandes de réclamations et vous propose des solutions en termes de prévention ;
  - **L'évaluation, sans aucun frais supplémentaire**, des coûts de reconstruction éventuels des immeubles. Cet exercice garantit à l'OSBL une protection par une police d'assurance adéquate et **évite ainsi le problème de sous-assurance**, permettant au gestionnaire de bien remplir son devoir de prudence et de diligence dans **la saine gestion** des biens de l'organisme dont il a la charge, une réelle économie pour votre OSBL ;
- Un **impact communautaire**, car Lussier Dale Parizeau\*, le courtier porteur du programme, appuie le mouvement ;
  - Une réponse aux besoins des gestionnaires, et une **vraie valeur ajoutée** pour le réseau et les fédérations régionales ;
  - La protection de la responsabilité professionnelle de vos bénévoles, même s'ils ne sont pas reconnus comme professionnels ;
  - Un programme porté par un **cabinet de renom** qui offre un service de proximité, grâce à ses 20 succursales à travers le Québec, et une équipe de **courtiers chevronnés spécialisés** en assurance pour les logements communautaires.

Un programme qui regroupe la majorité des OSBL d'habitation du Québec ! Une force de réseau qui permet de maximiser les avantages, partager et répartir les risques pour limiter les hausses de primes et obtenir toujours plus de services au meilleur prix.

Le programme Sékoia offre la gamme de garanties destinées aux OSBL d'habitation la plus complète sur le marché et à des tarifs négociés pour ses membres : à garanties égales, nous sommes les moins chers !

Certaines conditions s'appliquent. Vous êtes admissible à tous les avantages du programme Assurances Sékoia si vous êtes membre du RQOH ou d'une fédération d'OSBL d'habitation. Si vous n'êtes pas membre et que vous souhaitez connaître la procédure d'affiliation, communiquez sans tarder avec le Réseau québécois des OSBL d'habitation au 514 846-0163 ou au 1 866 846-0163.

\*Lussier Dale Parizeau, cabinet de services financiers.

## Des services sur mesure

Le RQOH, en rassemblant les forces des fédérations régionales elles-mêmes appuyées sur des centaines de projets locaux, est à même de décupler le potentiel du mouvement, de maximiser les avantages, de partager et de répartir les risques et d'offrir une gamme de services au meilleur prix.



### Achats groupés

Des ententes d'achats groupés avec des fournisseurs importants répondant aux besoins spécifiques des OSBL d'habitation.



### Assurances auto et habitation

Un programme automobile et habitation négocié au plus fort, conçu spécialement pour les employés et les bénévoles des OSBL d'habitation, leur permet de bénéficier des tarifs les plus avantageux pour une protection optimale en cas de sinistre.



### J'ai un plan

Un programme d'avantages financiers offert en exclusivité aux membres du RQOH, en collaboration avec la Caisse d'économie solidaire Desjardins.



### Et bien plus !

Assurances auto et habitation, soutien et accompagnement, etc.

# Ce que le Réseau québécois des OSBL d'habitation fait



## Développement

Travailler à maintenir et à agrandir le parc de logements communautaires au Québec en réclamant la pérennité et la bonification des fonds disponibles à cette fin; en proposant des outils novateurs pour la gestion des OSBL et le financement de nouveaux projets, le tout en partenariat avec les gouvernements et les organismes parapublics.



## Réseautage

Offrir à l'ensemble de la communauté des OSBL-H un lieu où mettre en commun ses expériences et son expertise. Rejoindre les partenaires tels le mouvement social et communautaire, les journalistes et les médias de même que la communauté des universitaires travaillant sur les enjeux sociaux ou liés à l'habitation.



## Promotion

Lancer régulièrement des campagnes auprès du public ou des décideurs gouvernementaux, faire des pressions politiques, formuler des recommandations, proposer des politiques publiques et des mesures réglementaires à même de favoriser le droit pour tous et toutes à un logement abordable et de qualité.



## Recherche

Effectuer des recherches, des enquêtes et des analyses de qualité sur les enjeux liés à l'habitation pour l'ensemble du réseau des OSBL-H, une documentation disponible sous la forme de guides, de dossiers thématiques et de publications diverses.



## Formation

Soutenir les fédérations dans leur offre de formation : gestion immobilière, gouvernance démocratique, relations avec les locataires, relations avec le personnel, logement communautaire et politiques publiques.



## Information

Informers le grand public, les organismes et les décideurs en mettant en ligne un site internet de première qualité, en publiant un bulletin (*Le Réseau*) diffusé à plus de 6 000 exemplaires, une infolettre mensuelle et une foule d'autres outils de communication.



## Une stratégie à multiples facettes

Assurer au réseau un rayonnement qui s'étend bien au-delà des quelques 10 000 personnes qui œuvrent dans le domaine du logement communautaire et situer l'habitation communautaire comme un secteur incontournable des politiques publiques au Canada et au Québec.

# Des outils pratiques

Les fédérations et le Réseau s'occupent d'élaborer des outils de gestion afin d'appuyer les OSBL faisant face à des défis organisationnels ou administratifs.

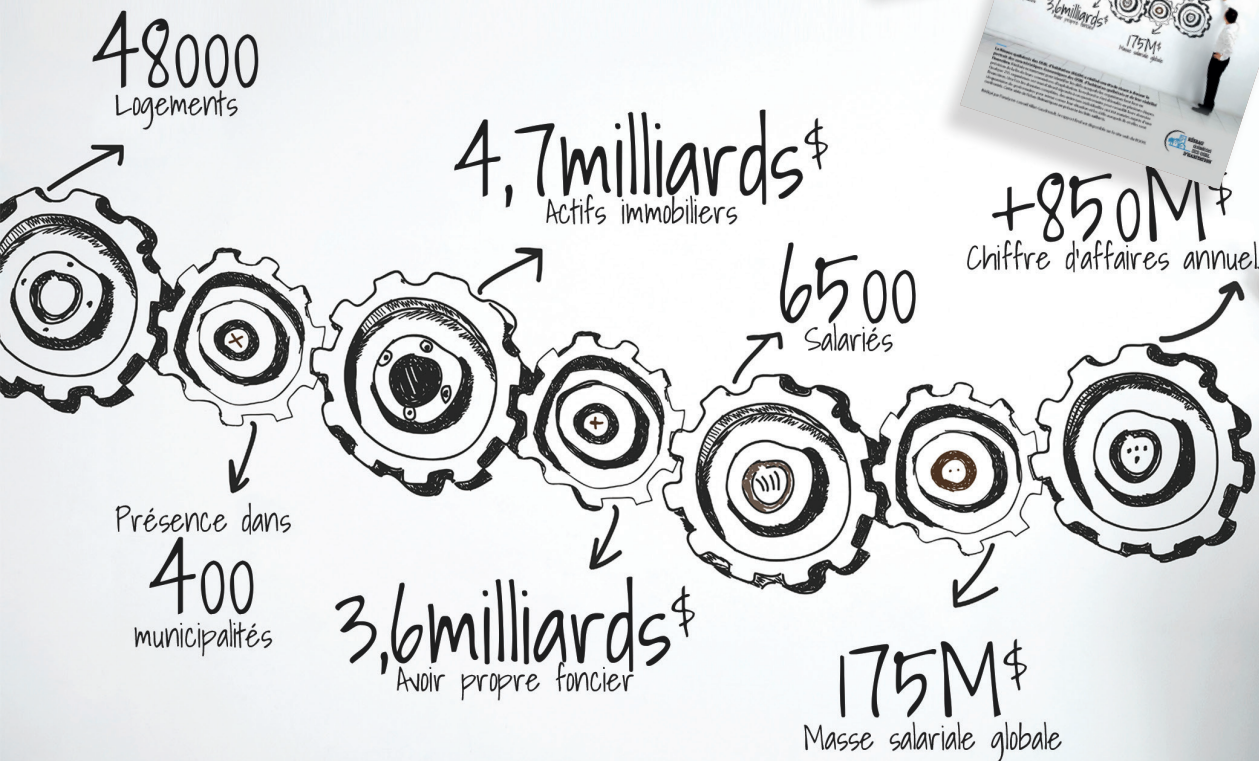
En 2016, nous avons conçu l'outil **Défis et opportunités. Un guide à l'intention des OSBL d'habitation dont la convention d'exploitation arrive à terme**. Plusieurs OSBL-H font face actuellement ou seront confrontés à court ou moyen terme à l'échéance de leur convention d'exploitation avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). L'arrivée de cette importante échéance soulève plusieurs défis auxquels il convient de se préparer (fin des subventions, autonomie de gestion complète de l'organisme, etc.). Ce

guide s'adresse principalement aux membres des conseils d'administration et aux gestionnaires des organismes qui possèdent des projets dont le financement a été assuré par des programmes fédéraux (programmes de l'article 15.1 et de l'article 95 ou 56.1) ou par le Programme sans but lucratif-privé (PSBL-P). Votre fédération se fera un plaisir de faire la démarche avec vous. N'hésitez pas à la contacter.



## Des études précieuses

Nous avons réalisé une étude visant à dresser le **Portrait des caractéristiques économiques des OSBL d'habitation québécois et de leur viabilité financière**. Réalisée notamment pour identifier les défis auxquels les organismes font face en prévision de la fin de leurs conventions d'exploitation, la recherche s'est déroulée en plusieurs étapes. Quelque 255 organismes ont tout d'abord répondu à un questionnaire détaillé pour recueillir leurs données financières. 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 et elles sont confrontés. Une série de fiches thématiques, disponible sur [rqoh.com/viabilitefinanciere](http://rqoh.com/viabilitefinanciere), en présente les faits saillants.





# Des guides détaillés

Fournissant plus d'une trentaine de fiches informatives, le **Guide d'entretien préventif d'un immeuble** vise à venir en aide aux administrateurs et aux responsables de l'entretien des immeubles d'OSBL d'habitation afin que ces derniers soient maintenus dans des

conditions optimales. La toute nouvelle version du guide d'entretien peut être consulté facilement sur **entretien.rqoh.com** et offre une recherche facile par mot clé de toutes les composantes d'un immeuble.

**Présentation**

Le gestionnaire de même que les administrateurs sont responsables de l'entretien d'un bâtiment. Ainsi, au meilleur de leurs connaissances, ils doivent tout mettre en œuvre pour assurer une prévention de la détérioration du bâtiment. La solution est de faire un entretien préventif. L'entretien préventif permet de maintenir les actifs en bon état et d'assurer une durée de vie adéquate de ces derniers. Conséquemment, l'entretien préventif permet d'offrir un lieu sécuritaire d'une part aux travailleurs et d'autre part aux personnes qui utilisent les espaces communs.

**Objectifs du guide**

Ce guide est un outil de référence uniquement pour les gestionnaires et les administrateurs ayant suivi une formation leur permettant d'acquiescer les connaissances suffisantes pour faciliter l'inspection de l'immeuble ou du bâtiment afin d'en assurer la pérennité. Ce n'est pas un recenseur complet de tout ce qui se trouve dans un immeuble. Cependant, il permet de cibler les composants les plus importants et viables.

**Mode d'utilisation du guide**

Pour faciliter l'inspection, le suivi et l'entretien, chaque composant est identifié par un code provenant d'une charte nationale. Tous les professionnels en bâtiment utilisant cette charte lors de la rédaction du constat décrivant un problème. Pour le bien de cette formation et afin de simplifier l'utilisation de ce guide, seuls les principaux codes ont été sélectionnés et retenus comme référence de base. Pour une utilisation adéquate, il est essentiel pour l'utilisateur (gestionnaire ou administrateur) de s'approprier le langage associé à la liste des codes et de se familiariser avec les outils d'inspection.

**Je veux faire l'entretien de...**

Chercher

L'entretien par saison :

- Printemps
- Été
- Automne
- Hiver

**GUIDE D'ENTRETIEN d'un immeuble**

Bienvenue au guide d'entretien préventif du Réseau québécois des OSBL d'habitation.

Ce guide détaillé fournit plus d'une trentaine de fiches informatives visant à venir en aide aux administrateurs et aux responsables de l'entretien des immeubles d'OSBL d'habitation afin que ces derniers soient maintenus dans des conditions optimales.

Cette toute nouvelle version du guide d'entretien préventif, précédemment publié par le RQOH sous forme de petit livret, entièrement mis à jour et remanié pour une consultation facile en ligne, offre une recherche facile par mot clé de toutes les composantes d'un immeuble.

**Je veux faire l'entretien de:**

Chercher

L'entretien par saison :

- Printemps
- Été
- Automne
- Hiver

**Mode d'emploi**

**Aires extérieures**

**Enveloppe**

**Chauffage**

**Ventilation**

**Climatisation**

**Plomberie**

**Électricité**

**Protection**

**Commun intérieur**

**Cycle d'inspection**

**Aires de stationnement et accès**

13 novembre 2015

↳ Diapositive

L'aire de stationnement peut être une source d'accident et elle présente certaines irrégularités. Un stationnement comportant des irrégularités marquées comme de grands trous, des crevasses ou des bosses importantes doivent être rapportées comme problème pouvant causer des accidents ou blessures.

**Lignes de peinture et marquages**

Les lignes de peinture servent à définir et orienter la circulation dans le stationnement. Elles ne représentent pas de danger et peuvent être une source de conflit entre les utilisateurs. Le marquage n'est pas obligatoire, mais souhaitable.

**INTERVENTIONS**

Outils et matériaux requis : Gravier, sable et béton.

**Voies d'accès**

- Vérifier l'état général de la voie d'accès, des stationnements et des trottoirs (trous, crevasses) et leur nivellement; corrigé anomalies représentant un danger de blessures pour le public, et ce, dans les plus brefs délais.

**Stationnement**

- Vérifier les bordures (béton, bois) et les lignes de démarcation; corriger les bordures défectives ou manquantes et les lignes de démarcation nécessaires.
- Réparer les surfaces asphaltées et réparer les enduits usés (fendillement, amarrissement, fissures); combler les enduits fendillés et fissurés en remplissant ces crevasses avec un produit approprié (coulis d'émulsion d'asphalte ou autre produit; voir liens externes pour plus d'infos) pour empêcher une détérioration plus prononcée (cyclo de gel et de dégel) et prévoir une réflexion des surfaces asphaltées amovibles.

## Les grands enjeux

Comme porte-voix du mouvement de l'habitation communautaire, les fédérations régionales et leur réseau au Québec s'impliquent dans plusieurs dossiers. Ils effectuent des recherches, mobilisent les ressources du milieu, interpellent les décideurs et les intervenants et mettent en œuvre des solutions sur de nombreux enjeux liés à l'habitation.



### Les aînés

Partout au Québec, le secteur sans but lucratif offre des logements à coût abordable et de qualité à des aînés autonomes et semi-autonomes ayant des revenus modestes. L'habitation communautaire est un moyen essentiel pour permettre à bon nombre de personnes âgées de se loger dans un environnement agréable et de vivre dans la dignité. Le RQOH agit sur les enjeux liés à la pénurie de logements pour aînés, le développement des résidences et leur certification, la sécurité et la surveillance communautaires, la fiscalité, le soutien communautaire aux aînés, etc.



### La lutte à l'itinérance

Les OSBL ont développé, depuis des décennies, des pratiques d'hébergement, de logement et d'intervention qui ont fait leurs preuves en se donnant comme mission de garantir une offre de logements salubres, sécuritaires et accessibles. Plusieurs organismes proposent du soutien communautaire, soit un ensemble d'actions visant l'appui social des individus ou des groupes, qui vont de l'accueil et de la référence à l'accompagnement auprès des services publics. Le RQOH fait la promotion d'une approche généraliste à même d'agir sur les causes structurelles de l'exclusion.



### La pérennité et le développement des OSBL

Le retrait du financement de l'État canadien aux OSBL, entamé depuis le milieu des années 1990, et la diminution des investissements du gouvernement du Québec dans le secteur du logement social posent des défis importants aux OSBL en habitation. Le RQOH met de l'avant des pistes de solution pour que des projets s'adressant autant aux familles à faible revenu, aux aînés qu'aux personnes seules ayant des besoins spéciaux en matière de logement voient le jour. Leur réalisation repose sur la mobilisation de la communauté.

## Notre action à l'échelle du Canada

L'Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine (ACHRU) est le porte-parole pour la gamme complète des enjeux en matière de logement abordable et d'itinérance au Canada.

La majorité des fédérations régionales d'OSBL au Québec et le RQOH font partie de l'ACHRU, rejoignant ainsi les organisations d'OSBL de tout le Canada. En mai 2016, Stéphan Corriveau, directeur général du RQOH, a été nommé président élu de l'ACHRU et préside son conseil d'administration.

L'ACHRU compte au-delà de 280 membres dans toutes les provinces et tous les territoires. Les pourvoyeurs de logements appartenant à l'ACHRU ont ensemble plus d'un demi-million de locataires. L'ACHRU revendique pour chaque Canadien et Canadienne un logement décent, adéquat, et abordable.



L'ACHRU a la particularité de rassembler des membres de natures différentes. Elle regroupe toutes les tenures (OSBL, coopératives, HLM et autres), des associations et des regroupements locaux, régionaux, territoriaux et provinciaux (comme le RQOH), des municipalités et des partenaires institutionnels (comme la Société d'habitation du Québec ou l'OMH de Montréal).

L'ACHRU revendique des fonds, des politiques d'habitation et des programmes fédéraux améliorés, élabore des politiques et des recherches sur le logement abordable et l'itinérance, communique à ses membres des possibilités de financement, des pratiques exemplaires et innovatrices et établit des liens entre les divers éléments du secteur du logement abordable par des webinaires, des réseaux et un congrès annuel.

### Le droit au logement, un enjeu international

Le droit international reconnaît le droit de chacun à un niveau de vie suffisant, et notamment à un logement convenable. Bien que ce droit occupe une place centrale dans le système juridique international, plus d'un milliard de personnes ne sont pas convenablement logées. La mission des OSBL d'habitation s'inscrit donc dans une démarche au niveau mondial, qui s'exprime notamment dans ONU-Habitat, le programme des Nations Unies pour les établissements humains. Selon OCU-Habitat, le droit à un logement « suffisant » garantit entre autres aux individus les avantages suivants :

**1- La sécurité légale de l'occupation :** Chacun se voit garantir une protection juridique contre l'expulsion forcée, le harcèlement et d'autres menaces;

**2- L'existence de services et l'habitabilité :** Chacun a droit à un accès viable aux ressources communes et aux services d'urgence, et peut jouir d'un espace adéquat et être protégé des éléments et d'autres menaces contre la santé que pourraient poser les vices de construction et les vecteurs de maladie;

**3- La capacité de paiement :** Tous les coûts associés au logement devraient atteindre un montant tel qu'ils ne menacent ni ne compromettent la réalisation et la satisfaction des autres besoins fondamentaux;

**4- La facilité d'accès :** Ceux qui ont droit à un logement convenable doivent aussi pouvoir y avoir accès; l'accessibilité universelle des installations et des services n'est pas encore reconnue comme un droit, mais elle est devenue une préoccupation majeure;

**6- L'emplacement :** Un logement convenable doit être situé de telle sorte qu'il permette l'accès aux possibilités d'emploi, aux services de santé, aux écoles, aux garderies et à d'autres services sociaux.



Lire Y a-t-il un droit au logement ?, Conférence des Nations Unies sur les établissements humains, Istanbul, Turquie, 3-14 juin 1996.



**50 000**  
logements



**1200**  
organismes



**8**  
fédérations



**1**  
voix

Les OSBL d'habitation au Québec ont la vocation d'offrir à des personnes socialement, physiquement ou économiquement défavorisées des conditions stables et décentes de logement. Plus de 10 000 personnes sont actives à titre bénévole dans ce réseau qui compte quelque 6 500 salariés. La valeur totale des actifs sous contrôle des OSBL d'habitation frôle les 5 milliards \$. Les OSBL d'habitation sont rassemblés en huit fédérations régionales formant un réseau solidaire.

## Nos valeurs

Justice sociale



Démocratie

Solidarité



Autonomie



Mobilisation et participation

## Nos actions

### Favoriser

le développement et la pérennité des OSBL d'habitation au Québec.

### Encourager

la reconnaissance du droit au logement et l'accessibilité à un logement social de qualité.

### Représenter

activement les OSBL-H auprès des autorités politiques et au sein d'une multitude de coalitions, concertations, comités et regroupements.

### Garantir

que les intérêts du logement communautaire sont protégés et mis en valeur.



**Rassembler, soutenir et représenter**

les fédérations régionales d'OSBL d'habitation du Québec

[rqoh.com](http://rqoh.com)