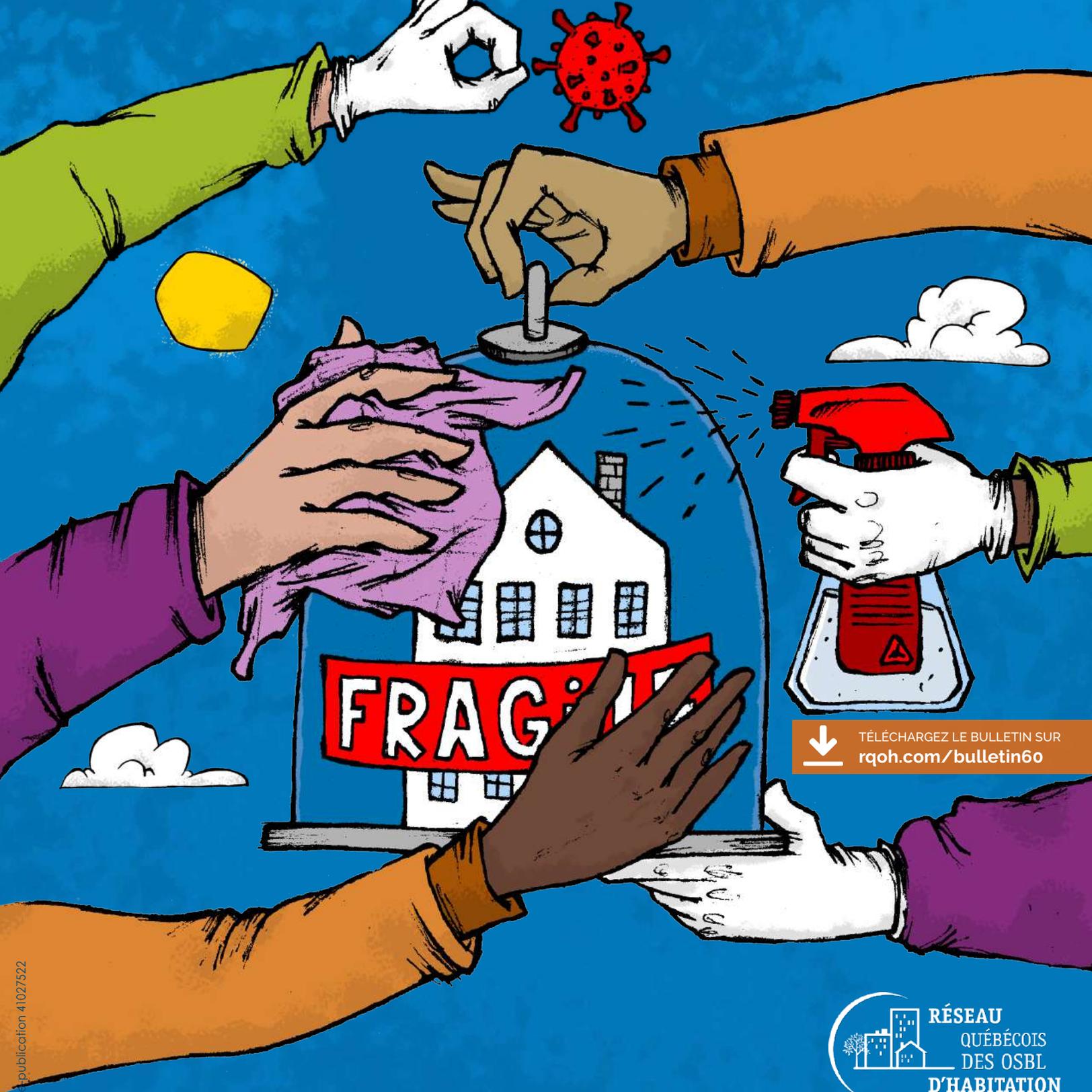


# LE RÉSEAU

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



TÉLÉCHARGEZ LE BULLETIN SUR  
[rqph.com/bulletin60](http://rqph.com/bulletin60)



## UNE ANNÉE À SE RETROUSSER LES MANCHES

Un an déjà que l'Organisation mondiale de la santé a déclaré que l'épidémie de Covid-19 était une menace de santé publique pour le monde entier, et il est encore malheureusement trop tôt pour faire le bilan d'une dure réalité qui tarde à devenir un mauvais souvenir. Il est cependant d'ores et déjà évident que la pandémie aura eu des effets durables sur l'abordabilité et la pérennité d'une partie non négligeable des projets de logement communautaire au Québec. Des effets durables, mais pas irréversibles, car comme nous le verrons dans ce numéro, personne ici n'a baissé les bras.

Les OSBL d'habitation pour aînés, qu'ils soient certifiés RPA ou pas, nous viennent comme de raison immédiatement à l'esprit, étant donné le risque encouru pour ces personnes et le lourd tribut en vies qui les afflige depuis un an. Le texte des pages 8 et 9 rend compte des défis qui ont dû être relevés par un ce secteur tenu à bout de bras, et qui mérite notre admiration.

S'il est une réalité pour laquelle nous devons collectivement prendre la mesure de l'importance, c'est bien celle des projets d'habitation s'adressant à des personnes ayant des besoins spéciaux en matière de logement se traduisant souvent par une exigence de services d'assistance personnelle sur place : il est question ici des personnes aux prises avec des problèmes de santé mentale, des personnes présentant une déficience intellectuelle ou encore un handicap physique, celles victimes de violence, et d'autres, en situation d'itinérance ou risquant de le devenir, de même que des familles monoparentales avec besoins particuliers, etc. Dans tous ces projets, les OSBL d'habitation n'ont ménagé aucun effort pour mettre en place les mesures de protection recommandées par les autorités de santé publique, et ce, malgré le peu de moyens dont ils disposent.

Et c'est tout à leur honneur, car ici, point de mesures d'aide particulière, pas d'embauches supplémentaires, pas de bonification des salaires des préposées et intervenantes et c'est franchement surprenant. Le gouvernement doit pourtant connaître leurs besoins, étant donné que ces projets nécessitent presque toujours une collaboration étroite avec le

réseau de la santé et des services sociaux. Force est de constater qu'il a simplement décidé de regarder ailleurs. Pourtant, les dépenses imprévues devront nécessairement se refléter quelque part. Il importe avant tout que ce ne soit pas les personnes les plus à risque de notre société qui en paient le prix. À tous ces OSBL, sachez que nous poursuivons nos représentations afin que votre réalité soit enfin reconnue et soutenue de manière tangible.

Bien que la pandémie a toujours cours, vous constatarez à la lecture de votre bulletin Le Réseau que le RQOH ne ménage aucun effort pour poursuivre l'œuvre qui nous rassemble toutes et tous. Nous profitons donc de ce numéro pour vous traduire nos priorités collectives dont le dessein vise ultimement à préserver le parc existant, à développer le logement et à consolider le secteur de l'habitation sociale et communautaire. Nous parlerons de santé et sécurité du travail, de soutien communautaire en logement social, d'espaces libres de violences, d'acquisition de logements abordables et de conversion d'immeubles, et bien sûr, nous ferons notre traditionnelle tournée des régions avec notre rubrique prévue à cet effet.

Ultimement, vous constaterez que nous insisterons sur la préservation des milieux de vie que nous avons construits collectivement depuis des décennies, et qui méritent enfin de se tailler une place au rang des politiques et de l'opinion publique. Car, c'est plus de 55 000 ménages locataires qui comptent sur nos efforts pour maintenir leur logement à un prix qu'ils et elles peuvent se permettre, et c'est plus de 150 000 autres ménages partout au Québec qui consacrent plus de la moitié de leur revenu au paiement du loyer dans un marché locatif privé qui, de surcroît, ne leur garantit pas un logement digne et sécuritaire!

Certes, on a du pain sur la planche, mais la pandémie n'aura pas raison de nos forces vives puisque c'est avec le cœur au ventre que nous faisons route ensemble. Malgré la solitude qui nous habite, puisque nous sommes souvent seuls ou dans notre petite bulle, ne perdons pas de vue que nous sommes unis par la mission que nous portons haut et fort.

**Bonne lecture !**

**Chantal Desfossés**



## MOT DU PRÉSIDENT

Dans le secteur de l'habitation sans but lucratif, comme dans bien des domaines de l'action communautaire, on rêve souvent de se retrouver ne serait-ce que quelques minutes en tête-à-tête avec le premier ministre et à s'imaginer ce qu'on pourrait bien lui dire si l'occasion se présentait. Cinq minutes avec M. Justin Trudeau, cinq minutes avec M. François Legault. À tout hasard, au coucher, je glisse sous mon oreiller un petit bout de papier avec ce que les Anglais appellent les « talking points » du moment.

— Ah bonjour **monsieur Legault**, oui, concernant AccèsLogis, je voulais vous dire :

- La pandémie démontre bien l'importance que chacun ait un toit, un accès à un logement abordable et sécuritaire.
- Le modèle du logement communautaire s'appuyant sur la mobilisation de la société civile (formule OSBL ou coop) a fait ses preuves au cours des 30 dernières années, avec des projets bien ancrés dans les communautés et une grande expertise pour les clientèles particulières.
- Le programme AccèsLogis, qui est sensé assurer le développement et la pérennité du modèle, fonctionne mal. Le nombre d'unités livrées diminue d'année en année depuis 10 ans. Tellement que plus de 10 000 unités de logement ont été allouées sans être livrées, faute de fonds.
- Dans votre dernier budget (mars 2020), la part consacrée au programme a chuté de 250 M\$ à 150 M\$; c'est apparemment le seul programme à avoir subi une baisse dans ce budget. Il y a un coup de barre à donner.
- Je vous félicite pour la signature de l'Entente Canada-Québec sur le logement l'automne dernier, mais nous avons été déçu d'apprendre en janvier que les sommes obtenues d'Ottawa par le gouvernement du Québec seront consacrées à rattraper les investissements que nous n'avez pas fait auparavant plutôt que de programmer de nouvelles unités.

... avant qu'on se laisse, un dernier mot au sujet du soutien communautaire en logement social :

- Il y a un consensus de plus en plus fort comme quoi l'accès à un logement est un premier pas pour les personnes en difficulté, mais que ces efforts s'avèrent vains si on ne leur assure pas un suivi, un soutien qui assure la stabilité résidentielle.

- Depuis 2007, un cadre de référence interministériel (MSSS-SHQ) encadre cette pratique, assortie d'une enveloppe financière de 5 M\$ provenant du MSSS.
- Cette enveloppe a été gelée durant 14 ans en dépit de l'explosion du nombre de projets et de locataires, mais une somme additionnelle (3,3 M\$) vient d'être mise à la disposition des groupes – une décision que nous applaudissons.
- Tous les intervenants du secteur s'entendent pour évaluer à environ 30 M\$ les besoins actuels en soutien communautaire.
- Au cours de la dernière année, les partenaires ont mené des travaux pour mettre à jour le cadre de référence de 2007 : le résultat est concluant et a été présenté aux autorités.
- On s'attend donc à ce que le prochain budget poursuive le rehaussement entrepris en 2020.

— **Monsieur Trudeau**, quel plaisir ! Laissez-moi vous faire un petit topo :

- Le retour du fédéral dans le logement en 2017, avec la Stratégie nationale sur le logement (SNL), est le bienvenu, mais jusqu'à maintenant, la SNL n'a pas livré les résultats escomptés, en particulier pour les personnes les plus pauvres.
- L'Initiative pour la création rapide de logements (ICRL) a été accueillie chaleureusement parce que c'est le premier programme depuis le lancement de la SNL qui permet de réaliser des logements réellement abordables pour ces personnes. Aussi, l'objectif de livrer les logements rapidement en 1 an est très approprié.
- Le RQOH souhaite que l'ICRL soit reconduit dans le prochain budget et devienne un programme récurrent. Cette initiative devrait aussi être élargie pour permettre l'acquisition de logements abordables dans le marché privé (pour éviter la spéculation et éviter qu'on perde des logements abordables existants).
- Par rapport au Québec, si l'ICRL est reconduite et qu'il est encore question d'un transfert de fonds fédéraux, Ottawa doit mettre comme condition que tous les fonds transférés soient consacrés exclusivement à la réalisation de nouvelles unités, et pas à financer des engagements déjà pris par le gouvernement du Québec.

« André, André, réveille-toi ! »

**André Castonguay**

## VISIBILITÉ - RECONNAISSANCE - FINANCEMENT

Tenue virtuellement à la fin du mois d'octobre 2020, l'assemblée générale annuelle du RQOH a permis de dégager les priorités d'action du RQOH pour l'année que nous entreprenons ensemble. Elles sont présentées ici en ordre alphabétique, au hasard de leur rédaction.

1

Assurer la **visibilité** du RQOH en vue de faire comprendre à différents groupes cibles les enjeux techniques et sociaux relatifs au logement communautaire et présenter avantageusement les positions, l'action et l'image corporative de l'organisation.

2

### **Corporation du logement communautaire du Québec (COLOCQ).**

À la demande et en collaboration avec les fédérations, accompagner et soutenir les projets d'habitation communautaire en difficulté. Voir à leur mise en valeur afin de les remettre sur le chemin de la durabilité, sauvegarder la mission sociale des immeubles et favoriser la prise en charge des OSBL par les acteurs de leur milieu.

3

Contribuer à **influencer les réflexions, les opinions et les actions des décideurs** et autres parties prenantes influentes qui peuvent avoir un impact sur l'habitation communautaire et sociale et sur la réalité des aînés.

4

Contribuer à l'amélioration du fonctionnement du programme d'assurances **SEKOIA** et à sa pérennité.

5

Convenir d'un **cadre de partenariat avec la SHQ**, conformément à la politique de reconnaissance de l'action communautaire autonome et **pérenniser le soutien à la mission globale** du RQOH et de ses fédérations.





Mettre de l'avant un **projet de développement technologique** pour améliorer les services aux membres, la vie associative et le travail collaboratif.

Militer pour le **maintien et la bonification de la Stratégie nationale sur le logement** pour qu'elle réponde mieux aux besoins des ménages et qu'elle respecte les priorités du secteur du logement communautaire québécois.

Offrir des activités de **formations structurantes et accessibles adaptées aux besoins des OSBL d'habitation**, de leur personnel et aux enjeux du secteur, en collaboration avec les fédérations régionales et divers partenaires.

Poursuivre les actions et représentations pour obtenir une **bonification du crédit d'impôt** pour maintien à domicile des aînés.

Poursuivre les efforts pour **faire reconnaître le logement communautaire** comme une solution de choix pour loger les familles et les personnes, et **particulièrement le modèle d'habitations communautaires** pour aînés.

Revendiquer le **rehaussement à plus de 30 millions \$** du financement du soutien communautaire en logement social couplé à l'application et la consolidation des principes historiquement défendus par le secteur des OSBL d'habitation.

S'assurer que la **révision du programme AccèsLogis** se concrétise en mettant l'accent sur la **pérennité des projets**, ainsi que la **programmation annuelle de 5 000 nouveaux logements**.

Voir au développement du **Fonds de réserve de l'immobilier collectif (FRIC)**.

6

7

8

9

10

11

12

13



SANTÉ ET SÉCURITÉ DU TRAVAIL

## EN 2021, PARTICIPONS ACTIVEMENT À LA PRÉVENTION DE LA SANTÉ ET DE LA SÉCURITÉ AU TRAVAIL !

Cet article marque le début d'une série de capsules sur la prévention de la santé et de la sécurité au travail.

Au Québec, toutes les 6 minutes, il se produit un accident de travail<sup>1</sup> et cela, sans compter les maladies professionnelles causées au fil du temps. C'est en lisant ce chiffre que nous comprenons toute l'importance de la prévention de la santé et de la sécurité au travail.

Chacun des travailleurs et travailleuses d'un organisme ont la responsabilité de voir à la santé et la sécurité de leur environnement de travail. Pour l'employeur, il s'agit de former tous ses employé-es sur la façon sécuritaire d'accomplir les tâches ainsi que d'identifier, contrôler et éliminer les dangers réels et potentiels dans le milieu de travail. De son côté, l'employé-e doit prendre les mesures nécessaires pour protéger sa santé et sa sécurité ainsi que celles des autres. Il ou elle doit également respecter les mesures de sécurité mises en place sur son milieu de travail et contribuer à l'élimination des dangers en les communiquant à son employeur.

Afin de participer et de vous soutenir dans la prévention de la santé et de la sécurité dans vos milieux de travail, le RQOH rédigera une série d'articles concernant les risques prédominants présentés dans la nouvelle planification pluriannuelle en prévention-inspection de la CNESST.

1 - [www.cnesst.gouv.qc.ca/salle-de-presse/campagnes/parler-sst/default.aspx#toutes-les-6-minutes](http://www.cnesst.gouv.qc.ca/salle-de-presse/campagnes/parler-sst/default.aspx#toutes-les-6-minutes)



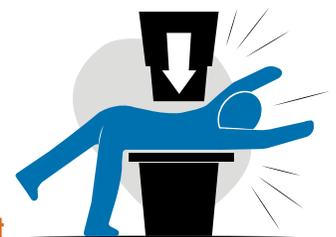
### Les risques ergonomiques

Ces risques sont habituellement associés au développement de troubles musculosquelettiques (TMS) et peuvent se produire après un seul événement ou se développer sur du long terme. Ces risques peuvent se retrouver au sein d'environnements de travail différents, car ils sont autant attribuables à des efforts physiques excessifs qu'au maintien d'une posture fixe sur de longues périodes de temps ou qu'à des gestes et des mouvements répétitifs.



### Les risques de chutes de même niveau

Ces risques sont également présents dans tous les milieux de travail. Ils représentent les chutes qu'une personne peut faire lors d'un glissement, d'une perte d'équilibre ou d'un trébuchement. Ces diverses chutes font partie de nombreux cas d'accidents de travail et celles-ci peuvent avoir comme conséquences de graves lésions telles que des fractures, des entorses, des commotions cérébrales, etc.



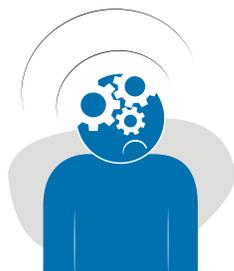
### Les risques d'être frappé, coincé ou écrasé par un objet ou de l'équipement

Ces risques surviennent lorsqu'un objet entre en contact avec une personne et que celle-ci ou une partie de son corps se trouve coincée, écrasée, pressée ou comprimée. Ce genre d'incident peut se produire autant avec de la machinerie que de l'équipement. Ces risques font également partie de nombreux accidents de travail chaque année.



### Les risques d'exposition au bruit

Ces risques prennent place lorsqu'une personne est exposée à une source de bruit à long terme ou lors d'un seul et unique bruit fort qui peut causer des lésions auditives permanentes. Au cours des dernières années, la CNESST a observé une augmentation significative du nombre de lésions professionnelles causées par ces risques.



### Les risques psychosociaux

Ces risques peuvent être causées par une multitude de situations telles que la surcharge de travail ou encore les difficultés liées à l'équilibre

travail-famille. Toutefois, la CNESST observe une hausse marquée des lésions psychosociales en lien avec la violence, le harcèlement ainsi qu'à l'exposition à des événements traumatiques liés au travail. Cela démontre qu'il est important de prendre autant soin de la santé psychologique que physique au sein de son milieu de travail.

Voici donc un aperçu des sujets qui vous attendront lors de vos lectures des prochaines publications du RQOH! De plus, en ajout au contenu informatif sur la nature de chacun des risques, vous trouverez des moyens concrets pour les reconnaître et les supprimer. La série d'articles se conclura avec une proposition d'activité qui vous permettra d'entreprendre un premier exercice d'inspection au sein de votre milieu de travail.

**Restez donc à l'affût afin de prendre activement part à la prévention de la santé et de la sécurité au sein de votre organisme !**



## MORNEAU SHEPELL

### RQOH et Morneau Shepell : partenaires pour la mutuelle de prévention

Morneau Shepell réunit, en un guichet unique, une équipe multidisciplinaire pour vous aider dans la gestion de toutes les facettes de la santé et sécurité au travail :

- gestion des réclamations pour lésion professionnelle
- gestion de la prévention des accidents
- mutuelles de prévention
- services en financement SST et actuariat
- services juridiques et médicaux
- formation
- ergonomie

**Analyse d'éligibilité**  
sans frais et  
sans engagement

**Guichet unique**  
pour l'ensemble des  
services en gestion de la SST

**+ de 175 membres  
ont déjà adhéré**

**Réductions accordées**  
par la CNESST sur  
leurs cotisations à leur payer

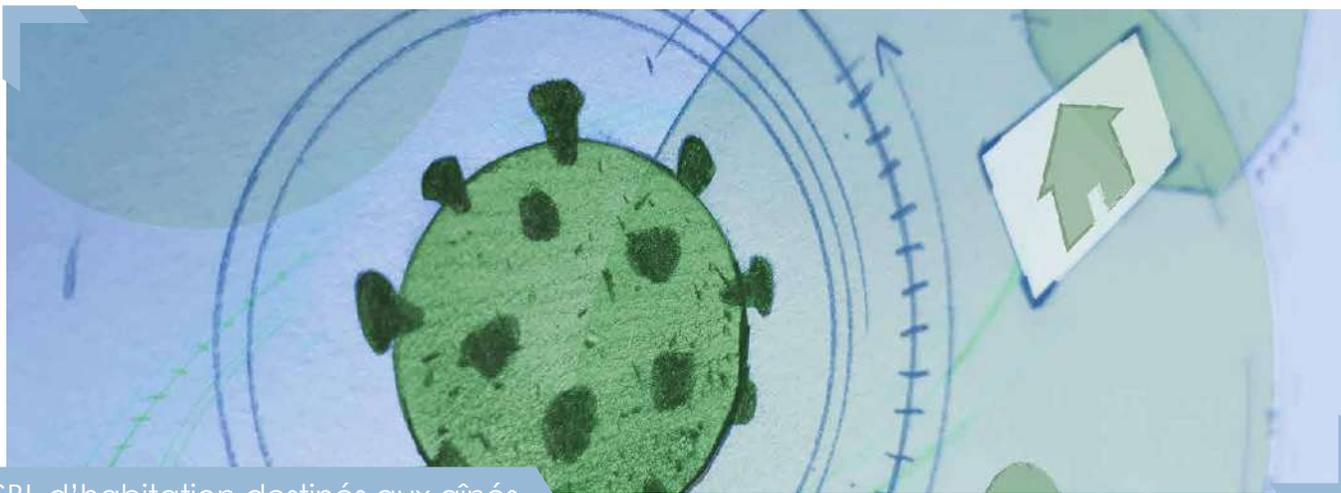


**Pour information : Pascal Blanchette**

 ventes\_mutuellesdeprevention@morneaushepell.com

 514 878-9090 ou 1 866 878-0545 (sans frais)

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



OSBL d'habitation destinés aux aînés

## UN MANQUE DE SOUTIEN DUREMENT RESSENTI

La crise sanitaire à laquelle on fait face depuis maintenant près d'un an s'est avérée extrêmement exigeante pour le personnel, les bénévoles et les locataires des habitations communautaires. Il n'y a pas un seul organisme, parmi les 1 250 OSBL d'habitation et les 2 600 ensembles de logements sous leur responsabilité, qui n'a pas eu à s'adapter, à mettre en place des mesures spéciales et à assumer les impacts financiers associés à la gestion de la pandémie.

Globalement, le secteur a fait preuve d'une résilience et d'une capacité d'adaptation exceptionnelles, en dépit d'un manque de soutien de la part des autorités. Bien qu'accueillant dans des milieux de vie collectifs des personnes comptant parmi les plus vulnérables à la Covid-19, la situation est demeurée sous contrôle et les rares éclosions ont été contenues. Près de la moitié des 55 000 logements offerts en OSBL d'habitation étant réservés à des personnes âgées, ce secteur en particulier était à haut risque – et il l'est toujours.

Le 24 novembre dernier, une centaine de représentantes et représentants d'OSBL d'habitation pour aînés se sont rencontrés en mode virtuel pour partager leur expérience à propos des impacts de la pandémie sur leurs organisations, leurs locataires et leurs équipes. Parmi eux, on en comptait autant qui provenaient de résidences pour aînés certifiées au sens de la loi (RPA) que d'OSBL d'habitation non visés par la certification, mais qui présentent néanmoins des caractéristiques similaires. Dans les

deux cas, un même constat : les habitations communautaires pour aînés sont à la fois méconnues et mal reconnues par les autorités.

### Confusion des genres

Cette méconnaissance et ce manque de reconnaissance ont été durement ressentis dans les OSBL d'habitation non visés par la certification. Comme la plupart de ces ensembles ne reçoivent aucun soutien financier à l'exploitation, ils ont dû assumer eux-mêmes les coûts associés à la mise en place des mesures sanitaires recommandées par la santé publique, ainsi que les pertes de revenus causées par la pandémie (difficulté à relouer les logements vacants, impossibilité de tenir les activités d'autofinancement habituelles, etc.). Ces dépenses et ces pertes, qui se chiffrent pour certains à plusieurs dizaines de milliers de dollars, affecteront inévitablement leur viabilité financière et leur capacité à maintenir l'abordabilité de leurs loyers.

Même si le ministère de la Santé et des Services sociaux a fait preuve d'une ouverture fort appréciable en autorisant les établissements à fournir des services de gardiens de sécurité à certains OSBL-H n'ayant pas le statut de RPA, la différence entre le soutien offert aux RPA – qui ont eu droit à une aide financière exceptionnelle de 40 millions de dollars au début de la pandémie – et l'absence de tout appui financier aux OSBL-H pour aînés non certifiés reste incompréhensible. Un gestionnaire d'un organisme montréalais a résumé ainsi le sentiment général provoqué par cette situation : « La pandémie a révélé qu'il y a deux classes d'aînés au Québec : les riches et les pauvres. On soutient financièrement les résidences Chartwell, alors qu'il n'y a pas un sou pour les habitations destinées aux aînés à faible ou très faible revenu! »

En appliquant les mêmes barèmes que ceux qui ont été utilisés pour déterminer le montant d'aide financière offert aux RPA, le RQOH a estimé à 2,2 millions \$ le coût d'un soutien équivalent s'il avait été étendu aux OSBL-H pour aînés non certifiés. La demande, présentée aux ministres Blais et Laforest au printemps dernier, est demeurée lettre morte.

Responsable des dossiers « aînés » au RQOH, Jacques Beaudoin déplore que cette méconnaissance du secteur sans but lucratif soit encore aussi répandue. « Des gestionnaires d'OSBL-H non certifiés nous ont rapporté des situations absurdes, comme celle où un établissement a renvoyé à la maison une locataire hospitalisée, en taxi et en pantoufles un vendredi soir à minuit, en tenant pour acquis qu'il y avait sur place des préposées et du personnel pour l'accueillir et s'assurer qu'elle serait isolée des autres locataires. Cela, dans une habitation où il n'y a par définition ni préposée, ni personnel 24/7! Des situations comme celles-là, on nous en a rapporté plus d'une. »

Cette méconnaissance de la réalité des OSBL-H, on la constate aussi du côté des résidences certifiées. Parmi les 1 700 RPA, on en compte environ 200 qui sont exploitées par des organismes sans but lucratif. Ces RPA sont bien différentes des grandes résidences à but lucratif. Elles sont administrées par des bénévoles et ne disposent pas des mêmes moyens. Pourtant, les attentes des établissements à leur égard sont les mêmes.

Un exemple de cette méconnaissance a été souligné à la rencontre du 24 novembre par des gestionnaires de RPA sans but lucratif du Saguenay-Lac-Saint-Jean. Depuis le début de l'état d'urgence sanitaire, le gouvernement du Québec a offert des primes salariales aux préposées et aux membres du personnel des RPA – une mesure nécessaire pour favoriser la rétention du personnel et le travail à plein temps. Or, les « cadres » n'y sont pas admissibles, parce que cette catégorie de personnel est généralement mieux rémunérée en RPA – souvent, les directeurs de résidences ont droit à des primes de rendement basées sur les profits de l'entreprise.

Faut-il rappeler que dans les RPA OSBL, il n'y a pas de profits et que les salaires sont pour le moins modestes? « En fait, explique une gestionnaire, depuis l'instauration de ces primes, nos employés gagnent plus que nous! Certes, ils le méritent, mais ça devient extrêmement démotivant pour nous. On est pourtant toujours sur le terrain, et on ne compte pas nos heures! » Les postes de direction dans les RPA OSBL étant occupés très majoritaire-

ment par des femmes, on est en droit de se demander si ce n'est pas là une autre manifestation de cette vision que le communautaire et la main-d'œuvre féminine soient un moyen d'offrir des services socialement nécessaires à bon marché.



Cela dit, l'ensemble des participants à la rencontre du 24 novembre s'entendent sur une chose : ce sont les résidents et locataires des OSBL-H qui ont payé le plus lourd prix depuis le début de la pandémie. Fermeture des salles communautaires et des salles à manger, annulation des activités de loisirs, confinement et isolement : les gestionnaires ont vu la santé physique et mentale de trop nombreuses personnes âgées se dégrader.

À travers ces heures, ces jours, ces semaines et ces mois si difficiles, la solidarité et l'entraide entre les locataires, le personnel et les bénévoles des OSBL d'habitation ont néanmoins permis de garder l'espoir d'un retour à une vie collective « normale », qui fait la richesse de ces milieux de vie. En espérant que ces derniers seront désormais enfin reconnus à leur juste valeur.

## DEUX REGARDS SUR LE SOUTIEN COMMUNAUTAIRE EN LOGEMENT SOCIAL

À la fois « marque de commerce » et secret trop bien gardé du secteur du logement sans but lucratif, le soutien communautaire en logement social (SCLS pour les intimes), est une pratique qui se développe depuis près de 40 ans. Pour en parler, le RQOH a rejoint deux personnes dont les interventions dans les milieux de vie visent à renforcer la stabilité, l'autonomie et la dignité des locataires qui y résident.

« Pour faire ce métier, il faut aimer l'humain et croire au changement », résume Nancy Larente, intervenante à la Fédération des OSBL d'habitation de Montréal (FOHM) où elle agit également en tant que cheffe d'équipe. Avant d'atterrir dans ce poste, elle a œuvré durant 15 ans auprès de personnes cumulant parfois plusieurs difficultés : consommation de drogue, itinérance, enjeux de santé mentale, problèmes avec la justice, etc. Aujourd'hui, mesures sanitaires obligent, elle s'active surtout au téléphone pour référer les locataires aux services adéquats dans la communauté, évaluer les situations de crise et intervenir directement, autant que faire se peut, auprès des personnes concernées.

Le parcours de Jacquelin Deranne, qui a grandi en Haïti, est complètement différent. Il a travaillé durant six ans avec des ONG dans son pays d'origine où il a également été professeur durant neuf ans. Arrivé au Québec en 2013 avec un diplôme universitaire de travailleur social en poche, il se bute aux tristement célèbres difficultés de reconnaissance des qualifications (obstacles que l'on pourrait qualifier de « systémiques »). Retour forcé sur les bancs d'école. Il est maintenant « intervenant de milieu » à la Fédération des OSBL d'habitation des 3L (Laval, Laurentides, Lanaudière). À ce titre, il s'occupe du SCLS dans près d'une douzaine d'ensembles de logements à Laval.

« Actuellement, j'essaie surtout de diminuer le stress et l'angoisse chez les locataires », raconte Jacquelin Deranne. La pandémie a en effet eu pour effet de rendre plus difficiles les actions collectives et le confinement force les approches

plus individuelles. Nancy Larente confirme : « Jusqu'au début de la pandémie, je faisais de l'appui aux différents comités de locataires, de la prise en charge de l'habitat, de l'intervention dans le quartier, dans les milieux de vie, des ateliers de jardinage, de peinture, des cuisines collectives. » Maintenant, il s'agit de cibler les locataires les plus vulnérables, assurer une présence avec ceux qui n'ont pas le téléphone. « C'est plus pompier, moins "positif" », conclut-elle.

La clientèle avec qui travaille Jacquelin Deranne est plus âgée, dix des onze milieux de vie auquel il est rattaché sont des projets sans but lucratif pour personnes de 55 ans et plus. « Elles sont très isolées, alors je fais des appels de courtoisie, mais comme de nombreuses personnes âgées sont actuellement ciblées par des appels frauduleux, parfois elles sont énervées ou elles ne répondent pas. Alors il faut faire le chemin. »



« Le sentiment d'abandon est très répandu chez les personnes âgées avec qui je travaille, conclut Jacquelin Deranne. La confiance envers la société, très fragile, va être difficile à récupérer. Il faut développer une approche rassembleuse, ne laisser personne derrière. »



« Le temps en trop est le pire ennemi de la tranquillité de ces gens, dit Jacquelin avec philosophie. Avec le confinement, il y a trop de temps disponible et l'inaction mène à l'irritation, aux conflits entre voisins, parfois avec leurs propres enfants. »

Un autre aspect du soutien communautaire en logement social en temps de pandémie, surtout auprès des personnes âgées, est la médiation entre les locataires et un système de santé dont les services sont sous tension et qui déploie de plus en plus son offre en ligne.

« La population québécoise vieillit, explique l'intervenant lavallois. À partir de 65 ans, la capacité d'assimilation devant les nouvelles situations diminue et rentrer dans les logiques technologiques est difficile. Une simple demande pour du transport adapté ou l'aide d'une physiothérapeute devient problématique. »

Nancy Larente note elle aussi un glissement : « Nous sommes entraînés vers un rôle d'interface entre les personnes vulnérables et le réseau de la santé et des services sociaux, un réseau qui est tellement débordé que les gens ont peur d'y aller. » Et le MSSS en profite – façon de parler. « Nous faisons de plus en plus de palliatif, de "maintien à domicile", le réseau se déleste sur le soutien communautaire, et l'autonomie de nos groupes pourrait en pâtir. » Car si le soutien communautaire

ne doit pas être ramené à l'organisation de loisirs pour les locataires, il n'est pas non plus un suivi clinique individuel.

Il n'est pas dit que le retour à la normale se fera aisément. La situation actuelle, avec son lot de consignes sanitaires émises et imposées du haut vers le bas – quelquefois de manière très autoritaire comme on l'a vu avec la tentative d'imposer un couvre-feu aux personnes itinérantes – n'est pas tellement propice aux approches basées sur le renforcement des droits de la personne et l'acquisition d'une maîtrise sur son propre destin.

« Bien sûr les soins à la personne, les métiers qui sont en fait des relations d'aide, sont exaltés par les politiciens et les médias en ce moment. On parle de ceux qui étaient dans l'ombre, les préposées, les infirmières, "merci à nos anges gardiens"... Souhaitons que ça reste ! Maintenant, il faut que les bottines suivent les babines, qu'il y ait vraiment une reconnaissance. »

En écoutant nos deux interviewés, on sent le désir de revenir à une pratique d'animation communautaire vivante, le souhait de recommencer à coordonner et à organiser des activités communautaires, mobiliser les locataires dans la participation à des démarches collectives, susciter la création de projets rassembleurs.

# SÉKOIA, un programme historique pour le Réseau



Lussier Dale Parizeau souhaite à son partenaire, le RQOH, le meilleur des succès à l'occasion de son 20<sup>e</sup> anniversaire.

Nous sommes fiers de nous associer à un acteur reconnu pour son engagement communautaire et d'y contribuer à ses côtés grâce à notre programme d'assurance Sékoia.



## Serge Meloche

Lussier Dale Parizeau  
Directeur principal – Relations clients et Développement  
En charge du programme Sékoia depuis 2012

---

« Depuis la naissance du programme Sékoia en 2004, nous avons tenu comme ligne directrice la volonté d'offrir une réponse concrète aux besoins des membres du RQOH et de ses fédérations régionales.

Notre mission a toujours été de nous assurer que ce que nous entreprenons constitue une réelle valeur ajoutée pour nos clients, et c'est ce que nous nous engageons à mettre au profit des organismes assurés.

Nous nous félicitons de l'approche collaborative durable qui régit notre relation avec le RQOH et qui contribue à perpétuer le succès de ce programme d'envergure. »



## Mina BAICHE

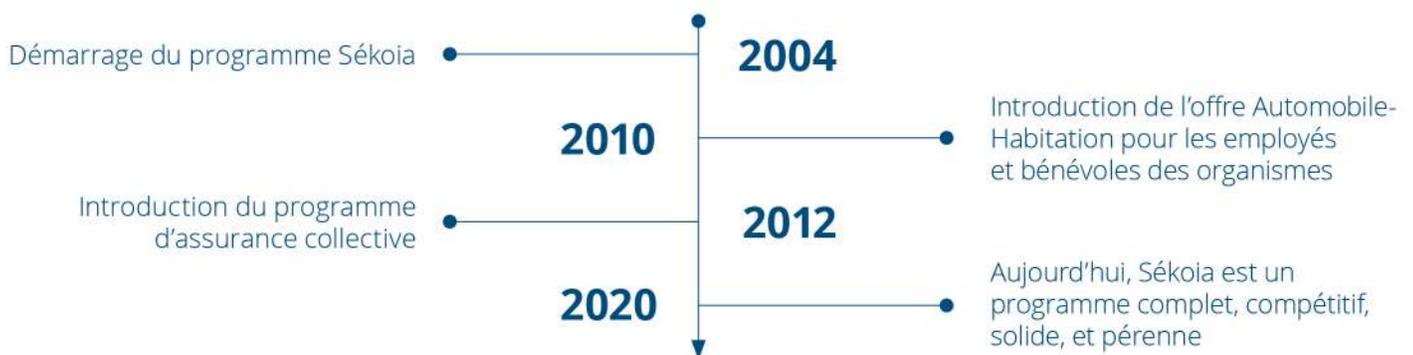
Lussier Dale Parizeau  
Coordonnatrice, Assurance – secteurs Social et Communautaire  
Gère la relation avec les assurés Sékoia depuis 2013

---

« C'est une véritable fierté pour moi et plus largement pour mon équipe, de collaborer à la gestion d'un programme aussi prestigieux que Sékoia.

Nous mettons quotidiennement notre expertise au service des assurés pour les conseiller, les accompagner et les aider à protéger leurs actifs.

Nous travaillons aussi de concert avec le RQOH pour développer et continuellement bonifier notre programme Sékoia, une démarche qui nous a valu la confiance et la fidélité de nos clients, mais aussi une réputation et une expertise inégalées dans le secteur communautaire. »



Plus de

**1 565**

bâtiments assurés  
représentant une valeur  
assurable de 4 078 301 138 \$



Plus de

**26 209**

unités assurées



Un taux de pénétration  
de près de

**85 %**

(assurés/membres potentiels)



Une rétention  
exemplaire de

**98 %**

Taux de  
renouvellement annuel



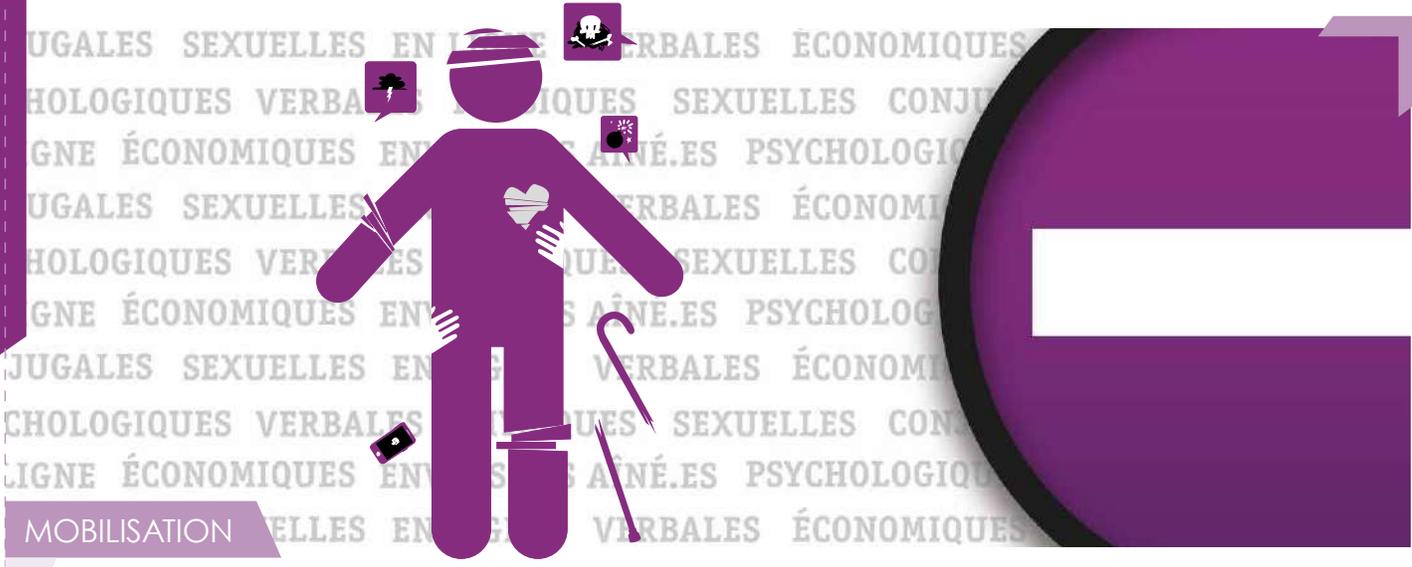
**97 %**

des organismes assurés  
recommanderaient Sékoia\*



**8,4**

Degré de satisfaction  
des assurés (1 étant pas du  
tout satisfait et 10 très satisfait)\*



MOBILISATION

## ENSEMBLE, BÂTISSONS DES ESPACES LIBRES DE TOUTES FORMES DE VIOLENCES

Les maisons d'hébergement pour femmes et les services de police observent une augmentation des cas de violences familiales et conjugales au Québec depuis le début de la pandémie. Une situation préoccupante qui interpelle tous les OSBL d'habitation car les femmes constituent la vaste majorité des locataires de ce type d'habitation (63 % en moyenne et 72 % en OSBL aînés).

Par leurs caractéristiques et historique, ces femmes sont particulièrement exposées à vivre et à avoir vécu des situations de violence, de harcèlement et d'abus (physique, sexuel, psychologique, financier, en ligne, etc.). Diverses données indiquent également que la grande majorité de ces violences dont sont victimes les femmes surviennent à l'intérieur de leur domicile et sont, la plupart du temps, perpétrées par une personne connue (le plus souvent le conjoint). Pour sa part, le Centre d'éducation et d'action des femmes (CÉAF) signale avoir reçu plusieurs témoignages de femmes qui ont partagé des situations de violences et d'abus qui avaient été posés par des concierges, des propriétaires et des voisins. Ces témoignages montrent que des abus peuvent avoir lieu en OSBL d'habitation et qu'il est primordial que chacun se sente concerné par cette réalité.

Bien que les femmes soient en grande majorité les victimes de divers types de violence, il faut considérer que ces situations peuvent également être vécues par divers locataires tels que les enfants, les aîné-es, les personnes présentant des problématiques de santé mentale et les groupes plus marginalisés. Aussi, les employé-es et les bénévoles des OSBL d'habitation ne sont pas à l'abri de ces formes de violence au sein de leur environnement de travail.

C'est dans le but de bâtir des espaces libres de toutes violences que le RQOH et les fédérations régionales des OSBL d'habitation ont collaboré à l'élaboration et à la diffusion de divers contenus afin de soutenir les OSBL d'habitation dans leurs actions pour prévenir et agir contre les divers types de violence.

### CAMPAGNE DE SENSIBILISATION : BÂTISSONS DES ESPACES LIBRES DE TOUTES FORMES DE VIOLENCE

Téléchargement : [www.rqoh.com/espaces-libres-de-violences](http://www.rqoh.com/espaces-libres-de-violences)

Le RQOH a lancé cette campagne auprès de tous les OSBL d'habitation du Québec en avril 2020 par l'envoi d'affiches sur lesquelles se retrouvent les coordonnées des ressources d'aide pour les personnes victimes de violence ou à risque de l'être. Afin de poursuivre cette campagne de sensibilisation, nous encourageons les OSBL d'habitation à télécharger cette affiche et à la partager. Il est important d'en apposer plusieurs copies dans divers endroits stratégiques de vos ensembles de logements afin de faire connaître les ressources aux clientèles qui en auraient besoin (toilettes des femmes, salle communautaire, bureaux des intervenant.es, etc.). Ce geste pourrait faire la différence et permettre à une personne victime de violence de faire les premiers pas en appelant une ressource d'aide.

MOBILISATION

## GUIDE POUR PRÉVENIR LES VIOLENCES ET LE HARCÈLEMENT ENVERS LES FEMMES DANS LES OSBL D'HABITATION

Téléchargement : [www.rqoh.com/espaces-libres-de-violences](http://www.rqoh.com/espaces-libres-de-violences)

Le RQOH met à la disposition des OSBL d'habitation un guide pour prévenir les violences et le harcèlement envers les femmes en OSBL d'habitation. Ce guide se veut un soutien concret pour aider les gestionnaires et les responsables d'OSBL d'habitation qui veulent assurer des milieux de vie sécuritaires à leurs locataires. En plus d'une liste exhaustive des ressources d'aides spécialisées, vous y retrouverez des informations utiles concernant la violence et le harcèlement envers les femmes ainsi que des actions concrètes à mettre en place pour prévenir ces situations et, aussi, la façon de recevoir des témoignages et de les traiter.

### VIOLENCE ET HARCÈLEMENT EN OSBL D'HABITATION : PRÉVENIR, DÉTECTER, AGIR ET ACCOMPAGNER

De nouveaux outils développés par le RQOH verront le jour en 2021. Il s'agira de trois formations qui soutiendront les gestionnaires, les intervenants et les employé-es des services techniques dans la prévention des violences envers les femmes en OSBL d'habitation. Chacune de ces formations répondra aux réalités et besoins spécifiques de ces acteurs. Soyez à l'affût en visitant régulièrement le site du RQOH.

### À L'ABRI DES COURANTS D'AIR – LA SÉCURITÉ DES FEMMES DANS LES OSBL D'HABITATION POUR PERSONNES SEULES À MONTRÉAL

La Fédération des OSBL d'habitation de Montréal (FOHM) et l'organisme Relais-Femmes ont lancé en novembre dernier, un rapport de recherche intitulé *À l'abri des courants d'air – La sécurité des femmes dans les OSBL d'habitation pour personnes seules à Montréal*<sup>1</sup>. Cette recherche se veut un outil de réflexion et d'action pour les OSBL d'habitation qui offrent du logement pour les personnes seules à risque d'itinérance, dont les femmes seules. Des recommandations y sont présentées pour soutenir les différents acteurs du milieu de l'habitation communautaire à adapter et à offrir des environnements de vie sain pour les femmes seules à risque d'itinérance.

Bien que la prévention de la violence soit un enjeu qui doit être pris en charge en tout temps, il est primordial de redoubler d'attention dans le contexte particulier dans lequel nous nous retrouvons présentement. Le confinement rend plus difficile la communication entre les ressources d'aides spécialisées et les femmes car celles-ci

sont en contact permanent avec leur agresseur potentiel. Comme l'explique Mme Manon Monastesse, directrice générale de la Fédération des maisons d'hébergement pour femmes, « la peur de contracter le virus, de gérer une garde partagée et l'incertitude du contexte de la pandémie amènent plusieurs femmes à finalement ne pas se présenter à la maison d'hébergement où une place leur avait été trouvée<sup>2</sup> ».

Ces constats démontrent la nécessité de poursuivre les actions pour prévenir et agir contre les violences commises envers les femmes et aussi envers les autres personnes à risque. Bien que les préoccupations soient nombreuses actuellement, nous vous encourageons à continuer à ouvrir l'œil et à mettre de l'avant des actions concrètes pour soutenir les personnes victimes de violence ou à risque de l'être au sein de vos ensembles d'habitation. ENSEMBLE, on bâtit des espaces libres de toutes formes de violences.

1 - Voir la section « ressources » à l'adresse [www.fohm.org](http://www.fohm.org).

2 - Manon Monastesse, Directrice générale de la Fédération des maisons d'hébergement pour femmes. <https://www.ledevoir.com/societe/579220/coronavirus-violentes-dans-le-secret-du-confinement>.

**Obtenez un service simple et gratuit !**

**ÉCONO  
LOGIS**



#### **Le programme Éconologis vous permet :**

-  d'obtenir de judicieux conseils en matière d'économie d'énergie ;
-  de bénéficier de matériels écoénergétiques **gratuitement** ;  
(ampoules DEL, pomme de douche à débit réduit, isolation portes et fenêtres, etc.)
-  d'augmenter le votre confort à la maison !

**COUREZ LA CHANCE  
DE GAGNER**

**1000 \$** D'ÉPICERIE AVEC  
ÉCONOLOGIS !

**Pour vous inscrire  
450 592-5123  
poste 271**

Des conditions s'appliquent.

Le concours est organisé par Expertbâtiment, prestataire de service du programme Éconologis.

## L'ACQUISITION DE LOGEMENTS ABORDABLES ET LA CONVERSION D'IMMEUBLES

Un événement récent est venu confirmer l'urgence de la demande du secteur du logement social et communautaire canadien, qui revendique la création, par le gouvernement fédéral, d'un fonds pour soutenir l'acquisition, par des coopératives et OSBL d'habitation, des logements abordables actuellement disponibles pour la vente dans le marché privé.

### Perte nette de logements locatifs abordables

Une nouvelle rapportée en février dans le quotidien montréalais *The Gazette*<sup>1</sup> faisait état d'un phénomène que les défenseurs du droit au logement anticipent et craignent sur le marché de l'habitation, soit l'achat de grands ensembles de logements locatifs actuellement abordables par des investisseurs qui planifient d'en rehausser considérablement les loyers.

Dans le cas rapporté par le quotidien anglophone, il s'agissait d'une transaction de 300 millions \$ qui a permis à une entreprise appelée Les Immeubles Banvest inc. d'acquérir pas moins de 70 propriétés totalisant 2 242 logements dans une dizaine de quartiers de la grande région de Montréal. L'agent immobilier responsable de la transaction, Joe Rullier, a expliqué que « bien qu'à court terme, le changement de propriété n'aura que peu d'impact sur les locataires actuels, les nouveaux acheteurs ont l'intention de procéder à des rénovations majeures et comptent augmenter graduellement les loyers ». Selon lui, l'écart entre le prix des logements à Montréal et ceux de Vancouver et Toronto est appelé à se résorber dans un avenir rapproché, ce qui est loin de constituer une bonne nouvelle pour les ménages à faible ou moyen revenu.

Une opération similaire a eu lieu à Toronto fin 2018, avec l'acquisition par Timbercreek d'un portefeuille de 4 500 unités résidentielles d'une valeur d'un milliard de dollars. Ce portefeuille comprenait les 750 unités des West Lodge Towers à Parkdale. Un peu plus d'un an plus tard, West Lodge lançait une campagne d'expulsion et accumulait les unités vacantes en pleine pandémie<sup>2</sup>.

Avec la pandémie, plusieurs anticipent un ressac dans le marché immobilier, qui en amènera certains

à vouloir se départir de leurs actifs. Au lendemain de la crise de 2008, nous avons assisté à une « financiarisation » du marché immobilier et une perte massive de logements abordables : de 2011 à 2016, le Canada a perdu pas moins de 322 600 logements abordables pour les ménages gagnant moins de 30 000 \$.

Les travaux du chercheur et consultant Steve Pomeroy démontrent d'ailleurs que pour chaque logement social créé par un programme gouvernemental, sept sortent du périmètre de l'abordabilité aux mains de la spéculation<sup>3</sup>.

### Le rôle des villes

Une des solutions, du moins dans les grandes villes, réside dans l'exercice d'un « droit de préemption » à des fins de logements sociaux. En septembre 2020, la Ville de Montréal a été la première ville du Québec à se prévaloir de cette procédure lui permettant d'acquérir un immeuble ou un terrain lorsque celui-ci est mis en vente par le propriétaire en achetant le Plaza Hutchison<sup>4</sup>. Cet ensemble situé dans le quartier Parc-Extension pourra être éventuellement être cédé à un organisme qui aura la charge de réaliser le projet de logements sociaux.

Depuis quelques années, les demandes face au gouvernement fédéral de créer un fonds pour l'acquisition par des coops ou OSBL d'habitation de logements locatifs actuellement abordables dans le marché privé se font de plus en plus pressantes. La Fédération canadienne des municipalités (FCM) va dans ce sens. Prenant acte de la crise, la FCM parle d'« une occasion exceptionnelle [de progresser] en faisant l'acquisition à coût raisonnable de motels, d'hôtels, de maisons de chambres et d'autres propriétés pouvant être converties en logements très abordables et logements avec services de soutien ». Ces propriétés, qui pourraient être mises en vente à bas prix, devraient être visées par « une initiative fédérale d'acquisition<sup>5</sup> ».

Selon les informations qui émanent d'Ottawa, cette question serait sur le radar du ministre Ahmed Hussen. Des groupes comme l'ACHRU (dont fait partie le RQOH et la plupart des fédérations régionales d'OSBL du Québec), brossent un tableau de l'ampleur du problème pour le gouvernement et s'affairent à proposer les mesures réglementaires que le gouvernement fédéral pourrait prendre pour freiner la spéculation à la hausse sur les loyers et le convaincre d'encourager les acquisitions par les OSBL ou les coops au moyen de la Stratégie nationale du logement.

### Des solutions pour l'avenir

Pour agir, Québec pourrait s'inspirer de mesures prises en Colombie-Britannique. En effet, dans cette province, BC Housing, l'équivalent britanno-colombien de la Société d'habitation du Québec (SHQ), a acheté à la mi-juin 2020 le Howard Johnson, un

hôtel de 110 chambres situé au centre-ville de Vancouver, dans le cadre d'un plan à long terme visant à construire un ensemble de logements abordables pour les habitants de cette ville. Quelques rues plus loin, le gouvernement a également acheté l'hôtel Buchan (63 chambres) pour fournir des logements avec soutien communautaire à des femmes. Les deux ensembles seront gérés par un OSBL, l'Atira Women's Resource Society. « L'achat de ces hôtels présente un grand potentiel à court et à long terme pour fournir des logements sûrs et sécuritaires qui vont au-delà de quatre murs et d'un lit », a déclaré Shane Simpson, ministre du Développement social et de la Réduction de la pauvreté de la Colombie-Britannique<sup>6</sup>.

François Giguère, directeur de SOLIDES qui est principalement implanté à Châteauguay, connaît bien la situation en Colombie-Britannique où il se rend régulièrement. Comparant l'approche du gouvernement de cette province avec celle du Québec, il analyse : « Le gouvernement actuel de la Colombie-Britannique qui n'est au pouvoir que depuis trois ans a une stratégie en habitation, a créé de nombreux programmes et a des objectifs chiffrés et ambitieux. Au Québec, le gouvernement provincial n'a pas réussi à réformer AccèsLogis, son seul programme de développement de logements sociaux. Actuellement il ne finance aucune nouvelle unité de logement, n'a pas d'objectif ni de vision. » Le programme d'acquisition ville de Vancouver à lui seul est doté d'une enveloppe d'un milliard de dollars<sup>7</sup>.

Steve Pomeroy, déjà cité, encourage lui aussi une stratégie de financement d'acquisitions, par des organismes communautaires, d'immeubles locatifs dont les loyers sont égaux ou inférieurs au loyer médian du marché. Selon lui, cette approche permettrait « de sortir ces actifs du marché spéculatif, de préserver l'accessibilité financière à perpétuité et d'étendre l'échelle du secteur non marchand. En réduisant la perte de logements à loyer modéré d'une importance capitale, cette approche peut contribuer à prévenir l'itinérance ».

Selon Jacques Beaudoin, secrétaire général du RQOH, « les programmes actuels de la stratégie nationale n'offrent pas la souplesse nécessaire pour favoriser de telles acquisitions, qui permettraient de préserver le parc de logements abordables et d'en assurer la pérennité en les soustrayant du marché spéculatif<sup>8</sup> ».

SOLIDES a acquis plusieurs immeubles résidentiels privés au cours des trois dernières années et son parc de logements communautaires atteint maintenant environ 590 unités. Les dernières acquisitions concernent six logements à Verdun et 39 autres à Lachine, effectués avec l'aide de la Ville de Montréal en vertu de sa « stratégie de développement de 12 000 logements sociaux et abordables 2018-2021 ». L'aide

financière de 2 M\$ a permis d'acquérir les deux immeubles, de maintenir les locataires en place, d'effectuer un entretien régulier et de réaliser des travaux progressifs. « Cela s'est déroulé en quatre mois, aussi rondement que ce que faisait la SHQ il y a quinze ou vingt ans », explique François Giguère.

« Depuis 20 ans, ajoute-t-il, il y a des organismes qui demandent au gouvernement du Québec de mettre en place un programme d'achat simple d'immeubles de logements locatifs. Jamais nous n'avons eu de réponse positive. » Un tel programme pourrait prendre différentes formes comme des subventions par unité, des garanties de prêts ou même des prêts à bas taux. « Pas de réponse du gouvernement ! ajoute-t-il, et pourtant c'est une façon simple de stabiliser des populations dans leurs quartiers, dans leurs immeubles et de les mettre à l'abri de la spéculation tout en assurant un meilleur entretien et un meilleur respect des droits des locataires. Des OSBL d'habitation de Montréal et d'autres régions ont les compétences et l'appétit pour mettre en route un tel chantier. »

Que ce soit au moyen de reprises d'immeubles locatifs existants ou de l'acquisition d'édifices non résidentiels tels que des motels ou de petits commerces, ou encore de bâtiments qui peuvent être facilement transformés en logements, plusieurs modèles d'intervention de l'État méritent d'être étudiés pour mitiger la crise du logement et apporter des mesures correctrices à même d'enlever de la pression sur les ménages à faibles revenus.

- 1 - « Montreal real estate: Dozens of apartment buildings sold in \$300M deal », 3 février 2021.
- 2 - « West Lodge's 150 vacant units have residents concerned about Parkdale building's future », Toronto Star, 4 juin 2020.
- 3 - Steve Pomeroy, « Augmenting the National Housing Strategy with an affordable housing acquisition program », Focus Consulting, Ottawa, mai 2020.
- 4 - « Montréal acquiert la Plaza Hutchison pour des logements sociaux », Le Devoir, 20 septembre 2020.
- 5 - « COVID-19 et le logement : Urgence d'agir pour combler des besoins criants », FCM, septembre 2020.
- 6 - « B.C. government pays \$17.9 million for American Hotel and adjacent property in Vancouver's Strathcona neighbourhood », The Georgia Straight, 29 juin 2020.
- 7 - Notons que la ville de Vancouver seule dépense davantage en logement social que l'ensemble des programmes du gouvernement du Québec : « Vancouver City Council approves plan to acquire \$1 billion of SROs for the homeless ».
- 8 - Témoignage devant un comité de la Chambre des Communes à Ottawa : <https://rqoh.com/video-saisissons-les-lecons-de-la-pandemie>.



## ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

6770, rue Jarry Est, suite 234

Évaluation  
de la valeur  
assurable

Évaluation  
du fonds de  
prévoyance

Contestation  
de l'évaluation  
foncière

Jean Lamothe  
Évaluateur Agréé

[jlamothe@immoval.ca](mailto:jlamothe@immoval.ca)  
[www.immoval.ca](http://www.immoval.ca)

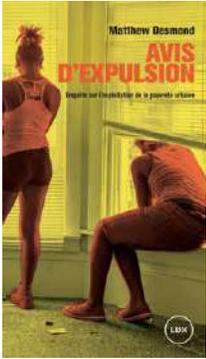
Téléphone : 514 360-5991  
Sans frais : 1 844 360-5991



Membre de l'Ordre des  
Évaluateurs Agréés du Québec

## FABRIQUER DES PAUVRES PAR LE LOGEMENT

Les livres sur la question du logement sont assez rares, qu'il en paraisse deux coup sur coup chez un éditeur québécois vaut la peine d'être relevé.



**Avis d'expulsion. Enquête sur l'exploitation de la pauvreté urbaine**, Matthew Desmond, traduit de l'anglais par Paulin Dardel, Montréal, Lux Éditeur, 2019, 540 pages, 34,95 \$.

Le premier est une enquête de terrain dans la ville de Milwaukee, au Wisconsin, menée par le sociologue Matthew Desmond. C'est le récit aussi vif

que coloré du quotidien de huit foyers pauvres, frappés à divers degrés par la crise du logement, dans une ville dont les cours de justice surchargées expédient les avis d'éviction comme si c'était de la vulgaire saucisse. À Milwaukee, une ville dont la population est comparable à celle de Québec, « les propriétaires expulsent environ 16 000 adultes et enfants tous les ans », apprend-on.

Pour Lorraine, Arleen, Lamar, Pam et Ned, Scott ou Crystal, les personnages bien réels de ce « travail documentaire », l'expulsion du logement, c'est à la fois la culmination d'un enchaînement de causes relevant à la fois du parcours (perte d'emploi, séparation, maladie et hospitalisation) et du contexte (éclatement de la bulle immobilière, mesures d'austérité de l'État), et un événement traumatique qui n'est que le début d'une chaîne de conséquences. En effet, les affaires empilées sur le trottoir au petit matin, c'est la perte des liens avec le quartier et avec l'école des enfants, la recherche désespérée d'un nouveau toit et, peut-être, la dépression.

Pour mener son enquête, Desmond a vécu plus de deux ans d'abord dans un parc de maisons mobiles en ruines, avant de partager la vie quotidienne des habitants du Near South Side, un des quartiers mal famés de Milwaukee. Les centaines d'heures d'entrevues et les milliers de pages de notes qu'il a colligées forment la matière première d'un ensemble bouleversant offrant une plongée dans les conséquences concrètes de la dérègle-

mentation du marché de l'immobilier et du délabrement du parc municipal de logements sociaux.

L'ensemble n'est pas sans offrir un certain espoir, car malgré tout, même dans la misère la plus abjecte, la solidarité et la détermination subsistent, et les solutions abondent : élargissement et préservation du logement social et des aides au logement et encadrement des loyers.



**Le promoteur, la banque et le rentier. Fondements et évolution du logement capitaliste**, Louis Gaudreau, préface de Christian Topalov, Montréal, Lux Éditeur, 2021, 448 pages, 29,95 \$.

Le deuxième ouvrage se situe en quelque sorte à l'autre extrémité du spectre, s'aventurant dans le domaine

plus abstrait – mais non sans conséquence – du lien entre la finance et l'habitation. Au Canada comme dans bien des pays dans le monde, il ne suffit plus d'étudier les données sur le taux d'occupation, « l'offre et la demande », le chômage, les coûts de construction ou le niveau des taxes municipales pour comprendre la hausse généralisée du prix des loyers et de l'habitat en général.

Le marché immobilier a désormais tendance à se financiariser et est de plus en plus soumis à l'accumulation financière, une logique complètement étrangère à l'habitat comme bien d'usage, c'est-à-dire un « lieu où on se repose, se nourrit et s'adonne à plusieurs activités essentielles à la reproduction de notre existence ».

La démonstration passe par l'étude savante des fondements et des transformations historiques du rapport entre logement et économie marchande puis financière, la transformation de la propriété foncière à l'ère du développement résidentiel de masse dans les banlieues nord-américaines, le rôle des promoteurs et du crédit hypothécaire.

Ce que tend à démontrer l'auteur, professeur à l'École de travail social de l'UQAM, c'est que non, l'habitation n'est pas « naturellement » un bien marchand, qu'en plus de sa dimension concrète faite de brique et de mortier, l'habitat contribue non seulement à répondre à certains besoins de base, mais à façonner l'individu. Et que l'aspiration légitime de posséder son propre logement ne doit pas nécessairement rimer avec la spéculation et la surconsommation et qu'il est anormal qu'un rentier puisse vivre aux crochets d'un locataire.

# NOUVELLES DES FÉDÉRATIONS

## FROHMCQ

Mauricie et Centre-du-Québec

### 2021 — Année dynamique!

Nous sortons d'une année difficile et nous avons tous travaillé fort à notre mission et au soutien de nos membres, dont nous saluons particulièrement l'excellent travail.

Les règlements de la FROHMCQ ont été actualisés pour obtenir une représentation équilibrée au conseil d'administration, tant sur le plan géographique que sur celui de la clientèle : aînés, femmes, familles, réadaptation, transition, etc.

Nous avons opéré une tournée où Bruno Desjardins, vice-président, a rencontré l'ensemble des membres et a rédigé un rapport d'études de leurs besoins qui nous permettra de cibler nos actions.

Point de vue communications, nous avons réalisé un premier dépliant mettant en valeur cinq OSBL-H de la MRC de l'Érable. Dans le même esprit, le calendrier 2021 de la FROHMCQ présentant seize de nos membres a été envoyé à l'ensemble de nos partenaires.

Notre président, Richard Maziade, a fait des représentations politiques et gouvernementales dans le but de défendre les intérêts de nos adhérents et par ricochet de tous les OSBL-H de notre réseau.



Nous développons le projet d'acquérir un immeuble à vocation communautaire et sociale avec le soutien de la Ville de Trois-Rivières. Nos bureaux seront prochainement relocalisés et nous vous tiendrons au courant. De beaux défis en perspective pour les mois à venir.

**La FROHMCQ vous souhaite une belle année 2021 !**

NOUVELLES DES FÉDÉRATIONS



**rqoh.com**

1431 Fullum, bureau 102, Montréal, QC H2K 0B5  
514-846-0163 | Sans frais 1-866-846-0163

**f** /ReseauQuebecoisOsblHabitation  
**t** /RQOH\_



**55 000**  
logements



**1 200**  
organismes



**8**  
fédérations



**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 des OSBL d'habitation des trois L (Laval, Laurentides, Lanaudière)
- Fédération des OSBL d'habitation du Bas-St-Laurent, de la Gaspésie et des Îles
- Fédération régionale des OSBL d'habitation de Mauricie, Centre-du-Québec
- Fédération régionale des OSBL d'habitation du Saguenay Lac St-Jean, Chibougamau-Chapais, Côte-Nord
- Fédération des OSBL d'habitation de Montréal
- Fédération régionale des OSBL d'habitation de la Montérégie et de l'Estrie
- Fédération régionale des OSBL d'habitation de Québec, Chaudière-Appalaches
- Regroupement des OSBL d'habitation et d'hébergement avec support communautaire de l'Outaouais

- floh.rqoh.com / 450 662-6950 / 1-888-662-0399
- fohgbi.rqoh.com / 418 867-5178
- frohmcq.rqoh.com / 819 697-3004
- froh.rqoh.com / 418 678-1418
- fohm.org / 514 527-6668
- frohme.rqoh.com / 450 201-0786
- frohqc.rqoh.com / 418 614-2495 / 1-877-499-9656
- rohso.rqoh.com / 819 205-3485

Le Réseau est envoyé à **6 600 exemplaires** aux administrateurs et directions des OSBL d'habitation du Québec, en plus d'être disponible en version intégrale sur le site internet du RQOH. Éditeur : Réseau québécois des OSBL d'habitation. **Coordination de la publication** : Claude Rioux. **Rédaction** : Myriam Omand, Javier Ortiz, Claude Rioux, Jacques Beaudoin, Audrey Roure. **Graphisme** : Mathieu Delhorbe. 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

## FOH3L

Laval, Laurentides et Lanaudière

La majorité du territoire des 3L étant en zone rouge depuis plusieurs mois, d'aucuns diraient depuis une éternité (!), l'équipe de la Fédération s'est affairée à informer ses membres et à soutenir ceux plus durement sollicités par la mise en œuvre des mesures sanitaires. Nous profitons par ailleurs de cette tribune pour souligner à nouveau l'engagement exceptionnel dont font preuve à tout instant les bénévoles et gestionnaires, tout particulièrement ceux œuvrant dans les milieux de vie pour aînés, et ce, malgré le peu de ressources disponibles et l'éventail très restreint de mesures d'aide supplémentaires. Autrement, l'automne a été marqué par le lancement du projet Accès logement Laval, un portail de gestion partagée des demandes pour l'obtention d'un logement subventionné, et par la mise en œuvre du point de service à la Fédération.

Depuis le début de la présente année, la FOH3L planche sur l'élaboration d'un tout nouveau plan de communications. Il faut dire que les récentes structures participatives mises en place au RQOH, les réseaux-ressources, favorisent grandement l'émergence de nouvelles idées et l'actualisation de nos pratiques. Dans la même veine, la FOH3L a également revampé son offre de formations. Ce fut notamment l'occasion d'officialiser ce que l'équipe offrait auparavant informellement, soit les séances virtuelles Q & R sur la gestion et l'exploitation d'un OSBL d'habitation. Que vous soyez nouvellement gestionnaire ou déteniez plusieurs années d'expérience, ces séances virtuelles sont toutes indiquées pour parfaire vos connaissances générales et spécifiques : vous n'avez qu'à prendre rendez-vous auprès de l'équipe !

Enfin, il est déjà temps d'inscrire à son agenda le moment de la tenue de notre assemblée générale annuelle prévue le 31 mars prochain. Une programmation détaillée suivra sous peu – surveillez vos boîtes de réception ! Encore une fois, nous privilégierons la formule virtuelle et espérons vous accueillir en grand nombre !

## FOHM

Montréal

Dans ce contexte mi-normal mi-confiné, la FOHM comme tant d'autres s'est adaptée pour soutenir au mieux ses membres. Nous avons ainsi entamé l'automne avec une AGA en vidéoconférence qui

a pu réunir 75 participants, plusieurs échanges de pratiques virtuels pour gestionnaires ou intervenants, ainsi que des activités de formation qui se poursuivront et s'enrichiront en 2021. À ceci s'ajoute le lancement de notre rapport de recherche sur la sécurité des femmes en OSBL-H pour personnes à risque d'itinérance dont les conclusions et recommandations nourriront de futurs projets, et sont disponibles sur notre site ([www.fohm.org](http://www.fohm.org)) pour qui souhaite s'en emparer.

Concernant les enjeux montréalais, la FOHM a participé, fin 2020, au processus de consultation de la Ville de Montréal sur l'élaboration du programme AccèsLogis Montréal 2.0 pour défendre les besoins des OSBL-H et de leurs locataires. Alors que la pandémie rencontre la crise du logement, la FOHM assure la liaison du projet 100 logements pour sans-abris puisque la lutte à l'itinérance passe par l'accès au logement social. Ce projet permet de faciliter la location rapide de 100 logements communautaires, d'ici le 31 mars, à des personnes itinérantes dans le cadre d'une enveloppe spécifique Covid de soutien communautaire.

Enfin, la reprise au mois de janvier de l'enquête du Coroner sur le décès de Pierre Coriolan est l'occasion pour la FOHM, par sa participation aux audiences, de faire entendre l'importance d'adapter les pratiques d'interventions policières pour les personnes vulnérables et leurs besoins accrus de soutien communautaire.

## ROHSCO

Outaouais

Depuis l'automne dernier, notre équipe œuvre à pérenniser les tournées mobiles tenues en 2018. Grâce à l'appui d'intervenants clés, les parcours mettaient en lumière différents lieux et projets d'habitation du secteur Hull, à Gatineau. De la documentation a ainsi été produite afin de faire ressortir des thèmes structurants et des éléments entourant la mobilisation citoyenne et l'innovation sociale. Un plus grand nombre de projets d'habitation est désormais couvert, démontrant la diversité des populations desservies par ceux-ci.

Ce projet collectif vise à créer un espace d'apprentissage misant sur la richesse des organismes d'hébergement et d'habitation de la région. Nous espérons ainsi multiplier les populations rejointes en élaborant des thèmes de discussion et en créant un espace d'apprentissage qui va au-delà de la mission et des services offerts.

Afin de bien cerner les besoins de nos membres, une rencontre virtuelle s'est tenue en décembre dernier, sur la plateforme Zoom. Les participants ont pu témoigner des enjeux causés par la pandémie et des défis relatifs à la tenue de leur assemblée générale annuelle. La rencontre a également permis d'aborder différentes facettes du programme d'assurances Sekoia. L'équipe a profité de l'occasion pour rappeler le volet de formation et les services offerts par le ROHSCO.

Une collaboration entre les employés et la direction a récemment permis la refonte du manuel de l'employé. Dans le cadre du processus d'une nouvelle planification stratégique, une formation personnalisée a été offerte aux administrateurs et aux employés. L'exercice a notamment permis d'explorer des pratiques de gouvernance gagnantes.

locataires par diverses activités de formation et d'échanges adaptés aux réalités de la région.

## FROHME

Montérégie et Estrie



### Le projet Unir et bâtir est démarré

Une quarantaine d'OSBL d'habitation de la Montérégie arriveront sous peu à la fin de leur convention avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Pour les soutenir dans leurs prochaines étapes de développement, nous leur proposons une nouvelle offre de services autour de deux axes : la gouvernance (lettres patentes, politiques, projet de fusions, etc.) ainsi que le financement et le maintien des actifs (refinancement, accompagnement pour agrandissement, rénovation, achat, construction, etc.).

Cette offre gratuite s'adresse à tous les OSBL d'habitation du territoire, membres ou non de la Fédération. Contactez Antoine Bourgeois (antoine.bourgeois@frohme.org) pour profiter des services.

Ce projet a obtenu 409 000 \$ du Fonds d'appui au rayonnement des régions (FARR) du ministère des Affaires municipales et de l'Habitation.

## FROHQC

Québec et Chaudière-Appalaches

À la FROHQC, ce ne sont pas les projets qui manquent. La Fédération a le vent dans les voiles depuis les derniers mois avec plusieurs projets sur la table. Tout d'abord, le processus de planification stratégique a repris du service, après avoir été interrompu pendant quelque temps à cause de la Covid-19. La planification sera finalisée en début 2021 et nos orientations pour les 5 prochaines années seront couchées sur papier. La FROHQC a mis sur pied une corporation apparentée, les Habitations Nouvel Élan, qui prépare trois projets en collaboration avec différents intervenants du milieu dans la région de Québec. De beaux projets innovants et motivants qui sauront répondre à plusieurs besoins. Un de ces projets (encore à ses débuts), concerne le développement de logements pour une clientèle autochtone en zone urbaine à Québec ; il inclurait notamment un service-conseil en santé pour les locataires adapté à la culture et aux traditions autochtones.

Nous avons aussi collaboré, avec plusieurs partenaires des différentes tenures, au projet CLIC (citoyen-locataire impliqué et concerté) en Chaudière-Appalaches. Le projet a vu le jour en janvier dernier et aura comme coordonnatrice de projet Mme Céline Bernier (anciennement directrice de la Table régionale d'économie sociale de Chaudière-Appalaches [TRÉSCA]). Plus spécifiquement, ce projet soutiendra les citoyens-locataires qui jouent, ou qui voudraient jouer un rôle de leadership dans leur milieu de vie, leur milieu d'habitation. L'objectif du projet est de structurer le soutien des

## Projet de balado : locataires recherchés

Grâce à une subvention du Fonds d'aide communautaire aux locataires du Centre de transformation du logement communautaire (CTLC), la FROHME produira des épisodes de baladodiffusion par et pour les locataires de logement social de la Montérégie et de l'Estrie (coops, OSBL et HLM).

Ce projet s'articule autour d'un comité-conseil composé de douze locataires qui organiseront les épisodes avec un producteur multimédia. Ce comité aura plusieurs responsabilités : sélection des sujets, sollicitation des intervenants et des élus, représentation de leur voisinage, présentation des épisodes lors de séances d'écoute ou d'enregistrements, etc.

Les locataires intéressés par le projet doivent contacter la responsable des communications et de la vie associative, Martine Boyer (martine.boyer@frohme.org) ou l'appeler au numéro suivant : 438 502-0279.

## FROH

Saguenay, Lac St-Jean, Chibougamau, Chapais et Côte-Nord

### Une restructuration qui porte fruit.

L'année 2020 aura été marquante à tout point de vue ! Une année de célébration des 20 ans de notre regroupement initié par notre région, de la restructuration de l'entièreté des éléments de base comme la mission, les valeurs et objectifs de la FROH, deux nouvelles personnes embauchées pour être à la portée des nombreux besoins et services demandés par nos membres. Diverses rencontres se sont tenues – avec la ministre Andrée Laforest, le député Éric Girard, des représentants de la SHQ, du CIUSSS et du CISSS de la Côte-Nord – où nous avons eu l'occasion de défendre et faire connaître davantage nos membres et les dossiers comme le soutien communautaire et les coopératives de services.

Les services de gestion d'OSBL-H, de comptabilité et de soutien technique ont pris une ampleur considérable, un défi qu'il a fallu conjuguer avec cette pandémie qui a occupé journalièrement l'ensemble des acteurs de la FROH.

Que demander en 2021 ? Tout simplement que la vie quotidienne des locataires, des gestionnaires et des partenaires de nos membres revienne à la

normale, que tout le monde retrouve ses idéaux, s'attable à vivre dans la poursuite d'une vie meilleure, avec des services adéquats, leurs activités favorites et leurs projets, d'innovations et de réussites pour le bien-être de tous.

Voilà le souhait de la FROH à vous tous !

## FOHBGI

Bas-St-Laurent, Gaspésie et les Îles

### Campagne pour la revalorisation du crédit d'impôt pour les aînés.

Depuis plusieurs semaines, la FOHBGI a multiplié ses initiatives afin de récolter des signatures dans le cadre de la campagne demandant au gouvernement une revalorisation du crédit d'impôt pour le maintien à domicile des aînés. En effet, une injustice se fait ressentir depuis longtemps chez les personnes âgées ayant des revenus modestes. Comme le calcul du montant octroyé est basé sur le coût des services obtenus, les personnes qui ont les moyens de vivre dans une résidence privée plus dispendieuse reçoivent une aide plus élevée que celles qui habitent dans des résidences sans but lucratif comme les nôtres. Pourtant, il s'agit de la partie de la population qui en a le plus besoin. Devant ce paradoxe, la FOHBGI a usé de plusieurs méthodes de sensibilisation avec ses membres et nous sommes fiers d'avoir récolté pas moins de 601 signatures venant de 28 résidences.

### Analyse de groupe.

La FOHBGI a organisé, à la fin de l'année 2020, la présentation de ses analyses de groupe. Fruit d'un travail de plusieurs mois, ces analyses ont pour but de proposer aux organisations des repères pour optimiser la gestion de leurs groupes. La FOHBGI a compilé les données financières de 14 organismes en habitation afin de fournir aux gestionnaires et aux administrateurs les informations les plus fiables possibles pour assurer la pérennité de leurs organismes. Ils se sont vu remettre en outre un document personnalisé et confidentiel d'une vingtaine de pages avec leurs résultats comparés entre eux, mais également avec les normes exigées par la Société d'habitation du Québec. Ces études ont eu un fort retentissement, tant auprès de nos membres qu'auprès des conseillers en gestion de la SHQ



La coopérative financière de l'**habitation communautaire et des citoyens engagés** pour une économie sociale et durable

[caissesolidaire.coop](http://caissesolidaire.coop)  
1 877 647-1529

**CAISSE.**  
 **D'ÉCONOMIE.**  
**SOLIDAIRE.**