

La relation entre l'OSBL-H et la SHQ:

Les responsabilités de l'OSBL-H

Préparé par les affaires publiques et juridiques du RQOH

Présenté par André Castonguay, directeur général et porte-parole du RQOH



Objectifs

Mieux connaître et comprendre :

- Le cadre juridique de la relation entre l'OSBL-H et la SHQ
- Les responsabilités de l'OSBL-H dans cette relation
- Les bonnes pratiques et mécanismes de soutien des OSBL-H pour cette relation



Les responsabilités générales de l'OSBL-H

- Respect de la convention
- Respect des normes des programmes auxquels participe l'organisme (ACL, PHAQ, PPPIC, PSL, etc)
- Gestion administrative, budgétaire, financière et immobilière du projet qui œuvre à son maintien
- Communication transparente, collaborative et préventive via le conseiller, la conseillère en gestion



La convention

La convention est le document fondateur du partenariat entre la SHQ et l'organisme, ainsi que de leurs responsabilités

Préambule :

- A une valeur juridique : sert à interpréter les clauses de la convention
- L'objectif premier pour l'OSBL **et** la SHQ : « offrir des logements à des ménages à revenu faible ou modeste »
- Les buts secondaires : « favoriser l'autonomie de l'OSBL » et « minimiser les interventions de la SHQ »
 - Conséquemment, une intervention de la SHQ qui défavorise l'autonomie de l'OSBL sans justification légitime est contraire à la convention



La convention

Les obligations spécifiques de l'OSBL-H:

- Le remboursement du prêt hypothécaire
- Obtenir le consentement de la SHQ pour modifier : le prêt, les lettres patentes, le nombre d'unités, leur typologie, leur caractère permanent/transitoire, le processus de sélection;
- Le renouvellement du prêt se fait selon les directives de la SHQ
- Louer les unités à la clientèle désignée à la convention
- Fixer par règlement les conditions d'attribution des logements
- Apporter assistance et diligence à la personne représentante de la SHQ lorsqu'elle effectue une vérification des livres, registres et dossiers relatifs au programme de la SHQ de l'OSBL
- Constituer des réserves pour une hausse d'intérêts, des remplacements immobiliers ou mobiliers ou la perte d'une subvention à l'exploitation



La convention

Les obligations spécifiques de l'OSBL-H (suite) :

- Produire les rapports suivants :
 - Un état audité des coûts définitifs;
 - Un budget annuel d'exploitation (transmis à la SHQ dans les 3 mois du début d'année financière – la SHQ réagit dans les 2 mois)
 - Un état financier annuel audité et un rapport annuel de gestion
 - Un bilan de santé immobilière aux 5 ans
 - Tout rapport exigé par la SHQ
- La SHQ peut modifier les exigences de réserves et de rapports lorsque : les revenus ne couvrent pas les dépenses à court terme; les loyers sont trop élevés; la qualité de l'immeuble se détériore; l'immeuble risque de faire l'objet d'une reprise hypothécaire ou d'une vente en justice



Bonnes pratiques relationnelles

Considérant que :

- Les conseillers.ères en gestion ont 3 rôles simultanés :
 - Conseiller et accompagner les organismes
 - Assurer le respect des normes de la SHQ
 - Conseiller la SHQ sur ces programmes et leur mise en œuvre, en regard de leurs connaissances du terrain
- L'objectif parapluie de ces rôles est le maintien des projets résidentiels, lequel est partagé par les OSBL
- Les conseillers.ères interviennent auprès de différentes tenures ayant différentes clientèles
- Les conseillers.ères représentent la SHQ, et ne sont pas personnellement des parties aux échanges



Bonnes pratiques relationnelles

Il est dans l'intérêt de l'organisme, par son attitude, d'élucider chez le conseiller ou la conseillère en gestion, son rôle de soutien et de conseil, plutôt que celui de surveillance et de contrôle. Les bonnes pratiques à cet effet sont les suivantes:

- Informer ouvertement et sans réticence le/la conseiller.ère
 - (l'inverse oblige le/la conseiller.ère à s'investir davantage de son rôle de surveillance et de contrôle)
 - La transparence face aux problématiques est une preuve de diligence qui a un impact exonératoire
 - Ne pas attendre la propagation d'un feu : la relation est aussi à vocation préventive
- Clarifier et expliquer les éléments contextuels spécifiques à la structure de l'OSBL-H et à sa clientèle
 - Inviter le/la conseiller.ère en gestion sur place à visiter les lieux, rencontres les locataires et/ou le CA, a très souvent un impact significatif



Cas de figure

- Je ne sais pas qui est mon conseiller / ma conseillère en gestion
- Je n'ai pas de retour de mon/ma conseiller.ère
- J'ai des retours très tardifs de mon/ma conseiller.ère
- Je ne comprends pas une ou des communications de mon/ma conseiller.ère
- Je reçois des communications distantes et/ou autoritaires
- Je n'ai pas l'impression d'être entendu.e ou compris.e
- J'ai sollicité du soutien et des conseils mais n'en ai pas reçu
- J'ai un désaccord sur le fonds et souhaite contester ou faire réviser la décision du conseiller / de la conseillère en gestion



Les ressources et mécanismes de soutien

- La liste des conseillers.ères en gestion se trouve sur le site de la SHQ
- Contacter la direction des conseiller.ères en gestion
 - Pour obtenir, confirmer ou infirmer une information, et non pour porter plainte
- Aviser votre fédération des difficultés rencontrées
 - Toutes les fédérations ont une relation collaborative avec la direction des conseillers.ères en gestion
 - Ces collaborations font même parfois l'objet de rencontres statutaires, soient régulières, dépendamment du besoin de collaboration entre la SHQ et la fédération régionale
 - Votre fédération pourra impliquer le RQOH, et avec le concours du RQOH, d'autres partenaires dont l'implication est pertinente au dossier
- Porter plainte formellement à la SHQ
 - [Procédure de plainte](#) détaillée accompagnée d'un formulaire de



Conclusion

- Les OSBL-H ont des responsabilités de gestion et de communication envers la SHQ.
 - Ces responsabilités sont parallèles à et s'apprécient avec celles découlant d'un poste de direction ou d'administration : ce sont des obligations de moyens, et non de résultats. L'intervention de la SHQ sur le constat de résultats insatisfaisants n'est pas synonyme d'incompétence ou d'erreurs dans la gestion.
 - (Assistez à l'atelier sur le droit et les bonnes pratiques du CA pour en savoir davantage)
- Ces responsabilités sont dues à la SHQ, et non aux conseillers.ères en gestion.
- Il faut distinguer les enjeux de communication des enjeux de fonds.
- Laisser traîner des enjeux de communication a des répercussions sur les enjeux de fonds et sur la responsabilité des organismes.



Questions? Commentaires?

Merci pour votre écoute et votre attention.

Profitez de l'occasion et posez respectueusement vos questions, qu'elles portent sur la théorie ou vos expériences.

Nous y répondrons de notre mieux et noterons les questions auxquelles nous ne pouvons répondre dans l'immédiat.

