

MÉMOIRE À LA SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC



Bien plus que du logement !

**CONSULTATION SUR LA
« *NOUVELLE APPROCHE
D'INTERVENTION EN
HABITATION* »**

Août 2016

Présentation de la FOHM

Fondée en 1987, la Fédération des OSBL d'Habitation de Montréal compte plus de 245 groupes membres — soit 79 % des organismes de l'île — totalisant plus de 18 000 ménages. La Fédération est un acteur majeur dans le domaine de l'habitation sociale et communautaire à Montréal.

Parmi nos membres, 60 % sont des membres actifs offrant du logement permanent qui relève de la Régie du logement, 28 % sont des membres associées qui offrent du logement transitoire (NB : les refuges ne font pas partie de cette catégorie, car leur logement est de moins d'un an). Enfin, 12 % de nos membres sont des sympathisants et nous y retrouvons des alliés à notre cause tels que les GRT ou d'autres partenaires.

Les objectifs de la Fédération sont :

1. *Regrouper les organismes sans but lucratif d'habitation poursuivant des fins reliées à fournir du logement social et communautaire ;*
2. *Contribuer à la création, au développement et à la consolidation d'organisme à but non lucratif d'habitation ;*
3. *Faciliter la prise en charge collective des locataires ;*
4. *Favoriser la mobilisation du milieu aux questions du logement social et aux pratiques des organismes à but non lucratif ;*
5. *Agir comme porte-parole de ses membres en ce qui a trait à l'habitation sociale auprès de tout organisme, des gouvernements provincial et fédéral et de leurs instances, des administrations publiques locales, et plus généralement, du public ;*
6. *Développer des services pour faciliter la gestion de ces organismes ;*
7. *Fournir du logement subventionné aux personnes défavorisées de l'île de Montréal ;*
8. *Promouvoir l'avancement de l'éducation et de la connaissance dans le domaine de la gestion et du développement des OBNL d'Habitation ;*
9. *Susciter, favoriser et soutenir la recherche et proposer des voies d'études dans le domaine des pratiques des organismes d'habitation sans but lucratif ;*
10. *La corporation ne constitue pas un établissement au sens de la Loi sur les services de santé et les services sociaux (L.R.Q., c.S-5).*

Une réalité des OSBL d'habitation typiquement montréalaise

La situation de Montréal commande que l'on prenne en compte les différentes réalités auxquelles sont confrontés les OSBL d'habitation :

« Les locataires sont majoritaires sur l'île de Montréal (61 %) et le marché locatif a subi des transformations significatives dans les dernières années. La hausse des prix des loyers durant la période 2001-2014 a été de 38 % pour les logements de trois chambres à coucher par exemple, alors que l'inflation était de 28 % pour la même période. La mise en chantier de logements locatifs a diminué, passant de 3 150 unités en 2002 à 2 300 en 2015, et on observe une pénurie de grands logements abordables pour les familles.¹ »

Le rapport du Directeur de la Santé Publique de Montréal de 2015 mentionnait que le logement social et communautaire ne représentait que 11 % de la part du marché locatif. De plus, toujours selon ce même rapport :

« L'enquête SALAM révèle que le quart des locataires qui consacrent plus de 30 % de leur revenu au loyer, soit 50 000 ménages montréalais, rapportent avoir manqué de nourriture dans la dernière année. »²

Ainsi, le logement est la raison pour laquelle les ménages montréalais doivent faire les plus grosses dépenses : 41 % d'entre eux dépensent plus de 30 % de leur revenu tandis que le nombre de ménages locataires qui dépensent plus de 50 % de leur revenu atteint les 21 %.

¹ Rapport du Directeur santé publique de Montréal 2015

² Rapport du Directeur santé publique de Montréal 2015

Les OSBL d'Habitation de Montréal font face à une réalité plus complexe, typique des grandes villes et centres économiques. À titre d'exemple, nous pouvons nommer l'itinérance et l'immigration plus importante, qui amène plus de familles nombreuses, entre autres.

L'Institut de la Statistique du Québec indiquait qu'en 2013, nous retrouvons 18,5 % de familles comptant 3 enfants dans la portion à faible revenu, comparativement à l'ensemble du Québec où l'on ne retrouve que 9 %. Cette proportion s'aggrave si l'on prend en compte les familles monoparentales avec 3 enfants à Montréal : on atteint 44,6 % comparativement à 36,8 % pour l'ensemble du Québec.

De plus, on ne peut passer sous silence le phénomène de l'itinérance lorsqu'on parle de Montréal. Il s'agit d'une itinérance où nous retrouvons des immigré-e-s, des autochtones ou encore des déinstitutionnalisés-e-s. La disparition rapide des maisons de chambres pour devenir des condos est également un phénomène propre aux grandes villes.

Enfin, nous pouvons affirmer que la réalité de Montréal se base sur deux types d'enjeux :

- *Les enjeux face au développement ;*
- *Les enjeux face à l'exploitation.*

Enjeux face au développement

Accessibilité des terrains

D'année en année, les terrains et les bâtiments sur l'île de Montréal connaissent une augmentation exponentielle de leur valeur : les OSBL d'Habitation ont de moins en moins de capacité à trouver des espaces pour développer et quand ils les trouvent, ceux-ci ne sont pas accessibles financièrement.

En plus de la spéculation, la rapidité à laquelle se fait la vente de bâtiments, couplée à la lourdeur des programmes existants, fait en sorte que les OSBL d'Habitation se retrouvent souvent déclassés. Il en est de même pour la sauvegarde des maisons de chambres, qui sont convoitées par les promoteurs pour les transformer en condominiums.

Coût Maximum Autorisé

Le Coût Maximum Autorisé (CMA) des projets développés dans le cadre du programme Accès Logis Québec a été baissé de 10 % à 5 %, soit le taux qui prévalait en 2009. Ainsi, les coûts acceptés de construction ne permettent plus de développer des projets tout en assurant leur viabilité financière. Penser à réduire les coûts de construction actuels pour une meilleure viabilité des projets est utopique dans la mesure où c'est un objectif inatteignable.

De plus, voir le développement de logements sociaux et communautaires uniquement à travers la lunette de la dépense est très réducteur dans la mesure où la construction de logements est, en soi, une industrie très payante : elle stimule l'économie de par l'ensemble des emplois qu'elle crée dans l'industrie de la construction, des retombées directes en impôt et des emplois via les achats de matériaux.

Ce développement, tout en stimulant l'économie, contribue de façon considérable à l'enrichissement d'un bien collectif qui garantit alors un droit pérenne au Logement.

Taille des projets

Les projets à même de se développer dans un tel contexte sont issus d'organismes propriétaires de plusieurs phases ou alors d'une première phase de taille considérable (au-delà de 150 unités). Les organisations voulant développer des projets de 70 unités et moins pour les personnes âgées et les familles sont dans l'incapacité de le faire, car les coûts générés par de tels projets (terrain et construction) avec les montants alloués présentement ne permettent pas de rendre le projet viable.

Si nous voulons contrer l'effet de ghettoïsation – ce que le Programme AccèsLogis Québec réussit via ses projets exigeant 50 % d'unités subventionnées et 50 % non subventionnées – il serait avantageux que ce programme permette de développer des projets de moindre densité, c'est-à-dire de donner la possibilité aux OSBL-H de développer des projets comptant entre 50 et 70 unités de logement, surtout pour les familles.

La faisabilité économique du développement contraint les OSBL dans le Volet III à créer des projets avec un nombre minimal d'unités : ce nombre élevé de logements rend les projets difficilement opérationnels, entre autres, à cause des besoins particuliers de la population touchée. De plus, le soutien communautaire n'est pas toujours au rendez-vous : l'accord signé entre la SHQ et le MSSS doit être remis à l'ordre du jour.

Taille des logements pour les familles

Les logements pour les familles ne sont pas développés en fonction des besoins des groupes. En effet, bon nombre d'OSBL-H ne sont pas en mesure d'offrir des logements avec plusieurs chambres (4 chambres à coucher et plus) pour, entre autres, accommoder les familles immigrantes qui comptent plus d'enfants.

Impact de l'orientation « *Chez-Soi* »

Nous voyons avec le « *Chez-soi* » une réelle volonté de réduire l'aide à la construction avec une orientation vers la subvention au secteur privé : la prise de position du MSSS et de la SPLI vers le marché privé lucratif menace directement la pérennité du logement social et communautaire.

Nous considérons que les sommes injectées dans des aides temporaires au sein du secteur privé coûteront à moyen terme plus cher et ne donnera aucun enrichissement au patrimoine collectif. Ainsi, diminuer l'aide à la pierre alors que le logement social et communautaire n'occupe que 11 % de la part du marché locatif – selon le rapport du Directeur de la Santé Publique de Montréal (2015) – est une orientation des plus hasardeuses.

L'affiliation sociale ne passe pas seulement par une aide monétaire au logement. Les OSBL d'habitation communautaire assurent l'intégration du locataire dans une collectivité alors que l'approche du PSL dans le marché privé peut aller jusqu'à favoriser son isolement.

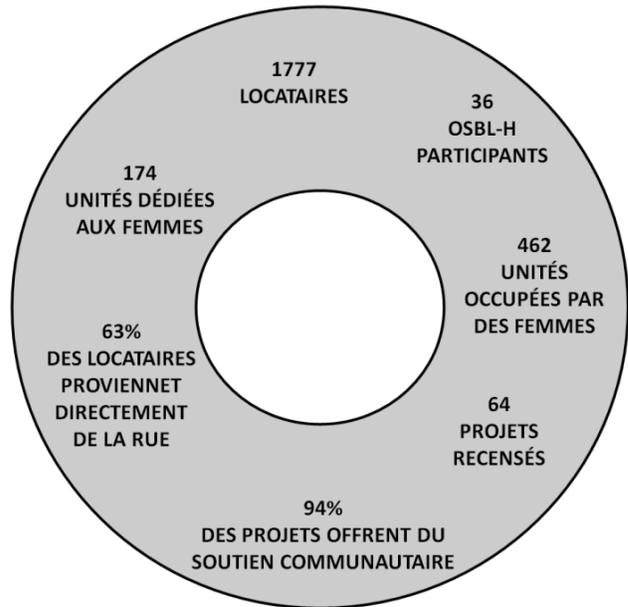
Nous avons pour preuve l'enquête que nous avons faite auprès des OSBL d'Habitation dédiés aux personnes seules en 2015...

La stabilité résidentielle : Étude de cas auprès des personnes seules à risque d'itinérance (2015)

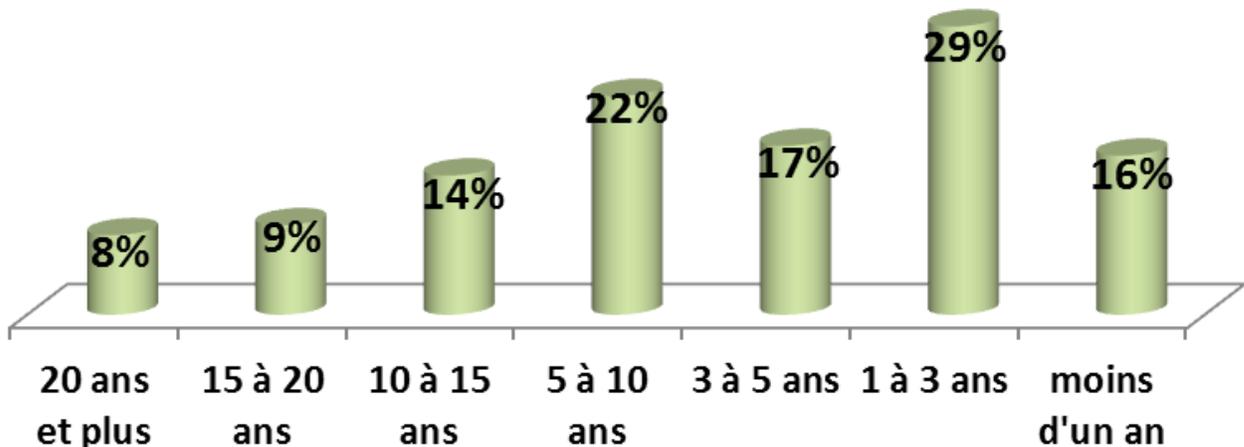
Une enquête pour en savoir plus

En 2014, notre *Comité d'Analyse de l'Approche Chez-Soi* a fait une enquête auprès de 1777 locataires répartis sur 36 organisations.

Cette enquête a démontré que l'inclusion et la réaffiliation sociale des locataires sont facilitées par l'approche collective. Ces dernières permettent ainsi de développer un sentiment d'appartenance à la communauté de par la vie associative et les activités avec le voisinage.



Stabilité résidentielle chez les personnes seules en volet 3



Évolution du contexte de développement

Le Québec a connu plusieurs mouvements de désinstitutionnalisation et la population itinérante a plus que doublé depuis les premières réorganisations du système de Santé.

Il nous faut assurer le maintien d'un programme tel qu'AccèsLogis Québec pour permettre aux OSBL de se développer. L'augmentation d'unités de logement subventionnées pour les volets I et II et permettre un financement adéquat est *sine qua non* dans la mesure où le logement est un déterminant de la santé, un lieu d'intervention privilégié et un vecteur d'intégration sociale : l'accès au logement autonome est une des réponses aux causes structurelles de l'itinérance.

Stabilité Résidentielle	Unités construites
20 ans et plus*	959
15 à 20 ans	35
10 à 15 ans	234
5 à 10 ans	333
3 à 5 ans	147
1 à 3 ans	53
Moins de 1 an	16
Total	1 777 unités

Réduction de l'offre de logements en OSBL

Pour faire cette enquête, nous avons tenu compte des années pendant lesquelles les unités se sont développées. Le nombre de logements construits par le fédéral (959) est proche de celui développé par le provincial avec AccèsLogis Québec (818). Nous voyons clairement une réduction d'unités construites au fil des ans...

Enjeux face à l'exploitation

Taxes foncières

Les OSBL d'Habitation sont obligés de payer des taxes foncières qui augmentent régulièrement. À l'instar des propriétés privées et lucratives, la mission et la tenue des organismes en logement social et communautaire les empêchent de faire de la spéculation sur les logements et les bâtiments dont ils sont propriétaires.

De ce fait, il serait souhaitable qu'une catégorie de taxes soit créée et qui prendrait compte de cette réalité.

Pauvreté et loyers non-subventionnés

Les locataires vivant dans des logements non-subventionnés, tels que les aîné-e-s, connaissent d'importantes difficultés à pouvoir payer leur loyer, surtout si on prend en considération que les frais imposés par le programme PAPA augmentent substantiellement le montant à verser par mois.

Dans un tel contexte, il serait judicieux d'augmenter la part des unités subventionnées dans ces projets.

Plus dans ma cour

La spéculation et la gentrification de plusieurs quartiers amènent une pression politique et sociale qui a comme objectif de déloger les OSBL d'Habitation des quartiers où ils sont situés.

Après avoir subi le « *Pas dans ma cour* », qui refusait et rejetait l'installation d'organismes communautaires en habitation dans un quartier, voilà maintenant que les groupes existants avant la gentrification d'un quartier se voient pointés du doigt par les propriétaires de condos et autres.

Certification des Résidences pour Personnes Âgées (RPA)

Les membres de la FOHM ne sont pas contre une Certification des Résidences pour Personnes Âgées (RPA). Seulement, les exigences de la version 2013 ont fait en sorte d'éloigner ces groupes communautaires en logement selon la volonté de leurs locataires et également pour le fardeau financier que la Certification leur imposerait. La version de 2015, même si elle reconnaît une partie des OSBL (grâce à la création de 4 catégories), laisse en suspens plusieurs questions (surveillance, mitigeurs d'eau, etc.).

La question de la surveillance requise pour les immeubles de 50 unités et plus fait en sorte que la majorité des OSBL de catégorie 1 ou 2 (population autonome) à Montréal devront essayer une augmentation de loyer située entre 90 \$ et 125 \$ par mois. Il est évident que cet ajout rendrait le loyer non abordable pour un large pan des locataires.

Nous demandons à ce que la SHQ fasse pression sur le MSSS afin que la règle qui s'applique pour les résidences de 49 unités et moins puisse s'appliquer pour toutes les résidences de catégorie 1 ou 2. Ainsi, seul le nombre de bénévoles ou de locataires surveillants requis serait augmenté.

La Certification des RPA a également fait ressortir la nécessité d'installer des gicleurs. Or, les coûts d'installation pour certains projets sont exorbitants et exigent un programme spécifique d'aide financière beaucoup plus généreux que celui offert en ce moment.

En effet, il faut prendre en compte le nombre d'étage, d'unités et ne pas omettre que plusieurs groupes, qui se sont développés avec des programmes fédéraux, doivent eux aussi être soutenus si nous ne voulons pas perdre d'unités déjà occupées par des personnes âgées de 65 ans et plus.

Financement de la Fédération

Une fédération aux bases solides

La Fédération des OSBL de Montréal occupe un territoire où le nombre de logements sociaux et communautaires est le plus élevé. Il s'agit également d'un territoire où nous retrouvons une population immigrante importante : cela commande un accompagnement différent tant au niveau de la gouvernance qu'au niveau du soutien aux locataires. N'oublions pas ici le phénomène de l'itinérance qui représente une part importante des organisations que nous soutenons.

Une vie associative chargée

La FOHM offre à ses membres une vie associative chargée qui s'adresse autant aux conseils d'administration qu'aux locataires (ex. : sondage aux locataires, mobilisation, communications, rencontres thématiques, etc.).

Cette vie associative commande un poste temps plein spécifique dans la mesure où la Direction ne peut couvrir l'ensemble de ses besoins, en plus des obligations de représentation, de partenariat et de gestion de la fédération

Par exemple, nous accompagnons, bon an mal an une quinzaine d'OSBL d'Habitation. Ces groupes ne sont pas nécessairement en difficulté financière, mais ce sont des organisations où il y a une crise à gérer (soit au niveau du Conseil d'Administration soit au niveau du milieu de vie et des locataires). Il y a donc tout un travail d'accompagnement, de formation, de diagnostic et de soutien à faire avec ces membres.

De plus, nous travaillons en partenariat avec bon nombre de regroupement ou de tables (ex : Table des aînés de Montréal, Table Habiter Ville-Marie, RIOCM, CIUSSS – Dossiers itinérance, Comité régional sur le soutien communautaire, etc.)

L'accompagnement des groupes en fin de conventions prend également beaucoup de temps et demande de l'organisation au sein de notre équipe. Chaque dossier de groupe doit être traité au cas par cas et qu'un suivi personnalisé est nécessaire pour chaque organisme devant revoir son fonctionnement pour faire face à l'entretien de la bâtisse, à la gestion des réserves financières après la fin de convention.

Une équipe restreinte

À ce jour, les ressources humaines dédiées à la vie associative et aux activités fédératives ne représentent que deux personnes. Les autres ressources sont affectées aux contrats que nous avons avec nos membres (gestion immobilière, gestion administrative et soutien communautaire), à l'inspection immobilière ou encore à l'entretien des six maisons de l'OMH dont nous avons l'entière gestion.

Le temps de travail de ces employé-e-s s'autofinance via les contrats, ce qui ne permet pas de contribuer au salaire des ressources dédiées à la vie associative. Une partie des mandats de la vie associative est assumée par la Direction, qui lui prend alors près de 60 % de son temps de travail.

Ainsi, le montant de 75 000 \$ maximum reconnu ne comble pas le total du financement de base que requiert un organisme de l'envergure de la FOHM. En effet, cette somme représente à peine deux salaires annuels de 30 000 \$, en y ajoutant les bénéfices.

En terme de salaires, la FOHM aurait un besoin minimum de 155 000 \$ qui couvrirait l'appui aux 60 % du temps de travail de la Direction, la mise en place d'un poste à temps plein attribué à la formation, une ressource humaine en liaison et soutien aux locataires et aux organismes ainsi qu'un-e adjoint-e administratif-ve.

Enfin, pour le fonctionnement technique, nous devrions ajouter près de 40 000 \$ pour couvrir les frais de téléphone, de loyer, de photocopies, d'activités (AGA, rencontres thématiques, journées de réflexion, etc.) C'est-à-dire que la FOHM aurait un besoin de financement de base réel atteignant 195 000 \$. Si nous ajoutons 70 000 \$, représentant les cotisations reçues par les membres, autofinçant la vie associative, la FOHM est donc en déficit de 125 000 \$ en ce qui a trait à notre aspect associatif, fédératif, et soutien aux groupes.

La force de la FOHM réside dans sa connaissance de la réalité des membres et sa capacité à travailler dans le respect des groupes et de leur approche. Avec bientôt 30 ans d'existence, la capacité de la Fédération à anticiper les besoins de ses membres, déjà bien existante, pourra être renforcée de par un financement de base conséquent. La SHQ se doit de reconnaître la pertinence de nos actions qui facilitent considérablement le travail de la SHQ dans le redressement financier d'OSBL-H que dans le soutien à la bonne gouvernance ou encore la présence et le rôle des locataires au sein du Conseil d'administration de la corporation.

Centre de Services et Parc immobilier des OSBL-H

Il est essentiel que la SHQ prenne pleine connaissance de son parc immobilier via l'expertise du Centre de Services (CS). Cette connaissance doit autant concerner les HLM Privés (PSBLP) que les autres bâtiments développés sous d'autres programmes tels qu'AccèsLogis Québec.

De ce fait, la SHQ ira dans le sens de garantir la pérennité du bien collectif tout en offrant une meilleure assistance aux groupes et avoir une excellente connaissance de l'état du parc et de l'investissement qui devra y être fait. Enfin, les OSBL d'Habitation pourront faire en sorte de provisionner des réserves suffisantes et de veiller au bon entretien de leur bâtiment.

Conclusion

Nous nous joignons à la recommandation du Directeur de santé publique de Montréal qui demande :

« L'adoption d'une stratégie canadienne en habitation qui prévoirait la réponse aux multiples besoins dans le domaine et interpelle le gouvernement fédéral pour un réinvestissement dans les programmes de logements sociaux et communautaires. [Le Directeur de Santé Publique de Montréal] souhaite la poursuite des travaux en vue de doter le Québec d'une politique nationale d'habitation en partenariat avec les villes. »³

Nous enjoignons donc la SHQ et le gouvernement provincial à poursuivre un programme de développement du logement social et communautaire et de recourir au PSL dans le privé que dans les situations d'urgence.

³ Rapport du Directeur santé publique de Montréal 2015, page 3