

# RAPPORT ANNUEL

FOHM

# 20 23



# FOHM

Fédération des OSBL d'Habitation de Montréal



## Nos membres en couverture

- Carrefour Rosemont
- Les habitations Rêvanous
- Les Toits de Mercier
- RESAC - Les habitations du réseau de l'Académie
- Corporation Mainbourg
- Habitations 55-65 Jeanne-Mance
- Un toit en ville
- ACHIM - Alternatives Communautaires d'Habitation et d'intervention de Milieu
- Villa Exprès pour toi
- Le Pélican
- Les habitations communautaires Loggia
- Habitations Hélène Desportes



# Table des matières

<b>02</b>	Mot de la directrice et du président
<b>04</b>	La FOHM
<b>06</b>	Le conseil d'administration
<b>07</b>	Notre équipe
<b>08</b>	Les membres de la fédération
<b>10</b>	Vie associative
<b>14</b>	Notre année 2023
<b>16</b>	Pour un financement du logement sans but lucratif
<b>18</b>	Nos actions
<b>24</b>	Nos services
<b>28</b>	Les 6 maisons de l'OMHM
<b>30</b>	Liste des membres

# La FOHM

## Mot de la directrice et du président



**Chantal Desjardins**

**Directrice générale de la FOHM**

2023 fut une année spéciale sur toute la ligne. D'abord, après plus de 10 ans, notre président, monsieur Guy Robert, laissait sa place à monsieur Alain Rioux, directeur des Toits de Mercier (maintenant directeur de l'immobilier pour la Corporation Mainbourg). Nous tenons à remercier chaleureusement M. Robert qui, année après année, a tenu le fort avec nous, en soutenant la Fédération dans son évolution et les changements qui sont survenus au cours de ces années. Il a donné beaucoup de son temps parce que le logement social et communautaire, il y croit! Il est presque tombé dedans quand il était jeune, car il a fait partie des premiers développeurs montréalais avec la construction des différentes phases d'Un toit en ville, situé dans le quartier Centre-Sud. Guy Robert continuera de s'impliquer et de défendre le mouvement du logement social. Merci Guy !

Ce fut aussi une année particulière, car la directrice générale prenait un court congé sabbatique pour se ressourcer. Durant ce temps, l'équipe ne s'est pas arrêtée, bien au contraire. Les représentations et les actions ont été maintenues par toute l'équipe qui s'est impliquée avec courage et détermination. C'est en regardant ce qui a été accompli durant l'année que l'on constate que la FOHM ne cesse de rayonner pour ses membres!

Voyons un peu dans notre rétroviseur : plusieurs actions ont été réalisées visant à mettre sur la place publique la lenteur du gouvernement du Québec à dégager les fonds nécessaires pour la construction de logements dont les projets n'attendent que les subventions pour démarrer. Notre campagne publicitaire « Mon OSBL d'habitation, la clé contre la spéculation » a également continué de faire parler d'elle. Notre conférence de presse, réalisée en concertation avec l'AGRTQ et le RQOH, a été largement reprise dans tous les médias et a produit des échos jusqu'à Québec. Plusieurs projets ont pu ainsi être lancés via les unités réservées, et en dormance, dans le programme Accès Logis.



Soulignons tout particulièrement une grande victoire : en décembre, l'Assemblée nationale adoptait le projet de Loi 39 qui permet maintenant aux municipalités de créer des sous-catégories d'immeubles qui pourraient bénéficier d'un taux de taxation différencié. Si les municipalités y consentent, cela viendra aider beaucoup d'OSBL à boucler leur budget. Cette revendication a été portée par la FOHM (et d'autres regroupements) depuis plusieurs années.

Pour faire avancer la réflexion sur le financement du logement social qui est toujours morcelé et distribué au compte-goutte, la FOHM a d'abord tenu en mai une table ronde intitulée « À qui appartient la responsabilité de financer le logement social ? ». En juin, une subvention de la SHQ nous a permis de lancer un projet en trois volets qui a pour but de faire évoluer le système québécois de financement. Une étude\* importante fut réalisée sur les pays qui ont réussi à obtenir au moins 20% de logement à but non lucratif sur leur territoire. Comment font-ils? Quelles pistes de solutions pouvons-nous en tirer?

Alors que nous en sommes seulement à 5% au Québec, nous sommes convaincus que nous pouvons faire mieux. Pour pousser plus loin la réflexion, la directrice de la FOHM organisait, en octobre, une mission européenne durant laquelle nous avons pu rencontrer des acteurs du logement à but non lucratif de la France et du Danemark en compagnie d'autres regroupements d'OBNL, des coopératives et des groupes de ressources techniques. Nous avons été impressionnés et inspirés par leurs façons de faire. Chargés à bloc par ces rencontres, nous avons entamé fin 2023, la troisième étape de notre projet qui consistera en la tenue de Journées d'étude sur le sujet où, au moment d'écrire ces lignes, l'organisation va bon train. Car si nous souhaitons vraiment construire des milliers de logements de façon continue, il faudra trouver des milliards de dollars! Mais nous sommes confiants que le secteur est maintenant assez mature et mobilisé pour relever ce défi qui transcende toutes les tenures et les acteurs œuvrant en habitation. Nous sommes résolument à la croisée des chemins d'un secteur dynamique et en pleine évolution.



**Alain Rioux**  
**Président du conseil**  
**d'administration de la**  
**FOHM**

Chantal Desjardins  
Directrice générale

Alain Rioux  
Président

\*Leçons de systèmes de financement du logement social résilients : les cas de la France, de l'Autriche et du Danemark

### **Tels que définis dans les lettres patentes, les objectifs de la FOHM 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'organismes à but non lucratif d'habitation;
3. Favoriser la mobilisation du milieu sur les questions du logement social et les pratiques des organismes à but non lucratif;
4. Agir comme porte-parole de ses membres en ce qui a trait à l'habitation sociale auprès de tous les organismes, des gouvernements provincial et fédéral et de leurs instances, des administrations publiques locales et, plus généralement, du public;
5. Développer des services pour faciliter la gestion de ces organismes;
6. Fournir du logement subventionné aux personnes défavorisées de l'île de Montréal;
7. Faciliter la prise en charge collective des locataires;
8. Promouvoir l'avancement de l'éducation et de la connaissance dans le domaine de la gestion et du développement des OSBL 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).



## Carrefour Rosemont

118 logements pour aîné.e.s - arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie



# LA FOHM

## Le conseil d'administration

La FOHM est privilégiée de pouvoir compter sur l'expérience et les connaissances de ses onze administrateurs et administratrices chevronné.e.s, issu.e.s du mouvement de l'habitation communautaire. Le conseil a pour rôle de prendre les décisions nécessaires pour orienter la FOHM et veiller au respect de sa mission.

### COMPOSITION selon nos règlements généraux



Membres  
actifs



Membres  
associés



Administratrice  
employée



Rencontres  
en 2023

### Les membres du conseil pour 2023

**Président jusqu'en juin :** Guy Robert - Un toit en ville

**Président depuis juin :** Alain Rioux - Les Toits de Mercier

**Vice-Présidente :** Carole Lafrance - Habitations  
Nouvelles Avenues

**Trésorière :** Isabelle Leduc - Chambreclerc

**Secrétaire :** Manon Blanchard - Résidences de  
l'Académie

Yves Marcotte - Rêvanous

Norma Drolet - Centre NAHA

Yves Proulx - ACHIM

Marie-Maud Sylvestre-Audet - Maison St Dominique

Marc Fortin - Maison Cross Road

Nancy Larente - FOHM

### RÉALISATIONS

o **Comité règlements généraux :** révision des règlements de régie interne. Ceux-ci ont été présentés et adoptés lors de l'assemblée générale 2023.

o **Comité ressources humaines et développement organisationnel :** Le comité a poursuivi ses objectifs de réflexion quant à l'avenir organisationnel de la FOHM. Il s'est rencontré deux fois en 2023.

# LA FOHM

## Notre équipe au 31 décembre 2023



### **DIRECTION**

Chantal Desjardins, Directrice générale  
Denis Lemyre, Directeur général adjoint

### **ADMINISTRATIF**

Jacinthe Boilard, Josée Ladouceur, Jean Desmarais

### **COMMUNICATIONS ET VIE ASSOCIATIVE**

Claire Garnier (Cheffe d'équipe), Jeanne Barbeau et Odile Lanctôt

### **ENTRETIEN ET RÉPARATIONS**

Stéphane Pelletier (Chef d'équipe), Benoit Brouillet, Pedro Emilio Rodriguez, Patricio Ponce Perez et Frantz Exantus

### **COMPTABILITÉ**

Éric Lemire (Chef d'équipe), Nora Boussadia, Fahima Brahim, Claudia Domingues, Naïma Idir, Valentina Khmara, Marina Nazarova, Florence Papot, Roxana Vilcherres, Ibrahima Barry et Jade Nacef.

### **GESTION**

Ewa Sawicka (Cheffe d'équipe) Daniel Valade, Johanne Dupuis, Nadine Nacef, Éric Caron, Vincent Benoit Martineau et Marie-Ève Normandin.

### **INTERVENTION EN SOUTIEN COMMUNAUTAIRE**

Nancy Larente (Cheffe d'équipe), Aline Bestavros, Angela Garcia, Consuelo Carranza, Marie-Pier Boyer, Julie Bincteux, Benoit Martel, Jennifer Chapman, Nathalie Riendeau, Sophie-Ève Tessier, et Geneviève Labelle.

### **CENTRE DE SERVICES DES OSBL DE L'OUEST DU QUÉBEC**

Christian Pilote (Chef d'équipe), Sarah Fleury, Isabelle Dumais, Chantal Laroche, François Nadeau, Justin Bahufite, Nathalie Desjardins, Mounir Bellesiq, Cédric Leblanc

# LES MEMBRES DE LA FÉDÉRATION

## Répartition

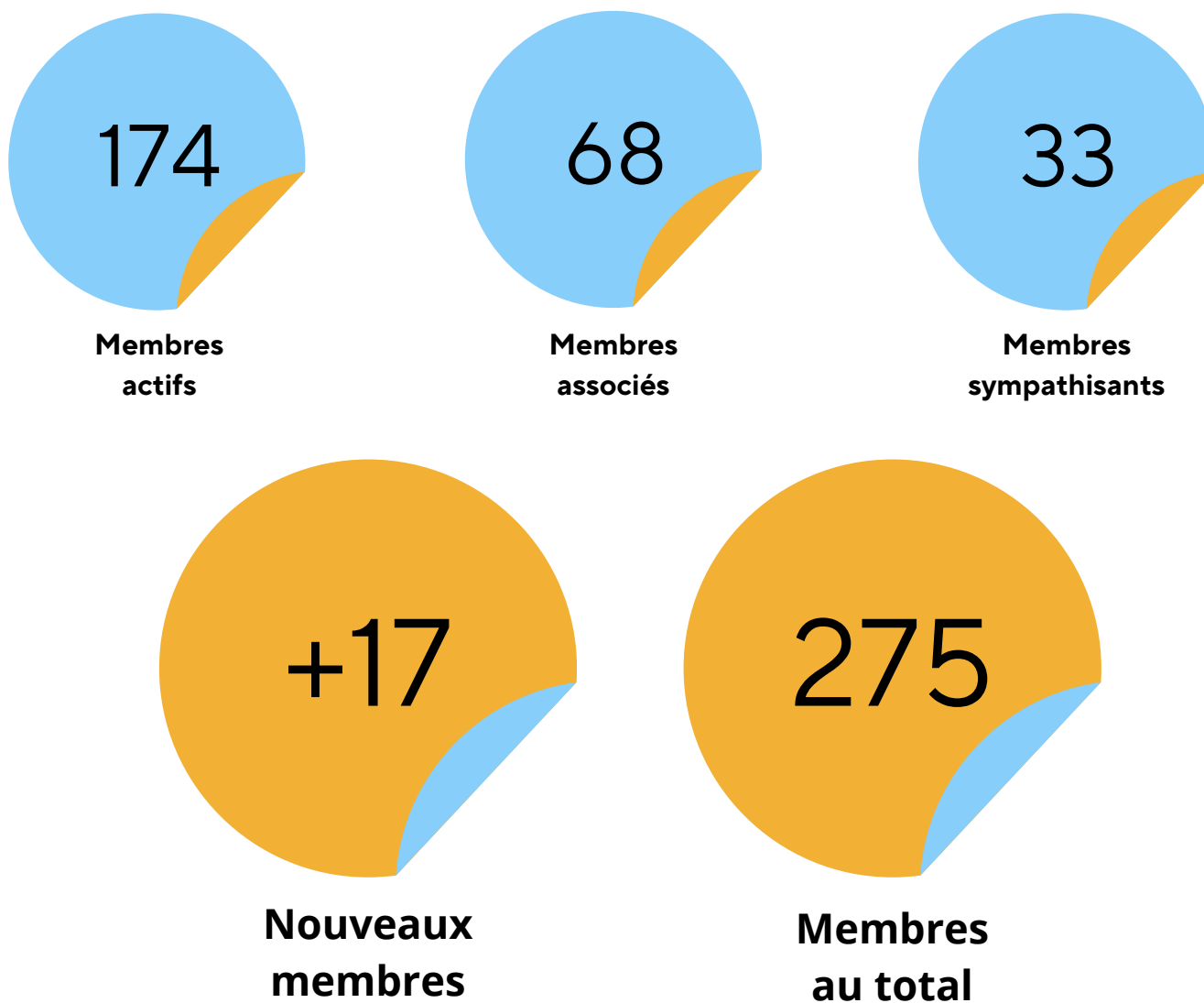
Au 31 décembre 2023, la FOHM comptait 275 groupes membres, des organismes communautaires offrant du logement ou de l'hébergement, accueillant plus de 20 000 ménages. Nos membres représentent environ 90 % des OSBL d'habitation sur le territoire montréalais.

### TYPES DE MEMBRES

Les membres **actifs** (logement permanent)

Les membres **associés** (logement temporaire et hébergement)

Les membres **sympathisants** (missions variées)





# LES MEMBRES DE LA FÉDÉRATION

## Missions

### Mission des membres actifs\*

Logement pour  
aîné.e.s  
**42%** des membres

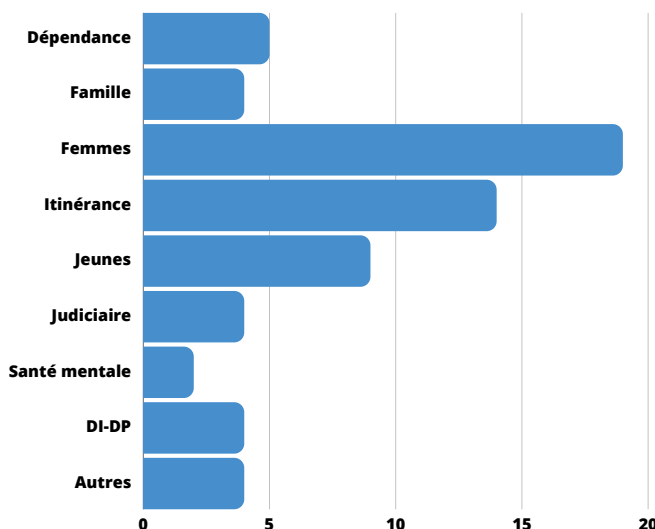


Logement pour  
familles et personnes seules  
à faibles revenus  
**24%** des membres

Logement pour personnes ayant  
des besoins particuliers  
**34%** des membres

\*Certains membres de la FOHM s'adressent à des publics divers. Ils sont ici catégorisés en fonction de leur mission principale.

### Mission des membres associés



### Nos membres sympathisants

Les membres sympathisants ont des missions très variées d'insertion, de développement communautaire, de développement du logement ou de défense des droits.

15% d'entre eux ont une mission de développement du logement communautaire.

# VIE ASSOCIATIVE

## Accompagnement et formations

### Accompagnement

Le rôle de la Fédération est aussi d'accompagner les membres et de les soutenir dans leurs diverses difficultés qui peuvent se situer à plusieurs niveaux.

En 2023, 11 organismes membres ont été accompagnés par la FOHM pour des enjeux de gouvernance ou de réorganisation des ressources humaines. Nous avons notamment organisé deux sondages de satisfaction des locataires, et accompagnons des organismes dans un processus de fusion.

Nous avons poursuivi aussi en 2023 les deux mandats d'administration provisoires qui nous ont été confiés en 2022. Ces dossiers sont travaillés en étroite collaboration avec la Société d'habitation du Québec (SHQ).



Sondage aux locataires

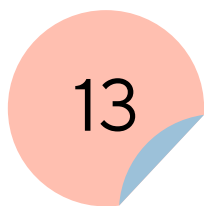
### Nouvelles formations 2023

En 2023, la FOHM a offert à ses membres deux nouvelles formations. Une formation sur la gestion de la relation d'emploi ainsi qu'une formation sur le processus de sélection des locataires, de la composition du certificat de conformité au fonctionnement du comité de sélection. Ces formations ont été développées à l'interne, à destination des membres des conseils d'administration, des directions et des gestionnaires.

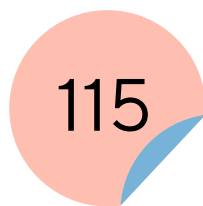
**La sélection des locataires (partie 2)**  
Le comité de sélection : comment ça marche ?  
Jeudi 16 novembre  
13h30 à 17h  
En ligne - sur Zoom

**Gestion de la relation d'emploi (partie 1)**  
Jeudi 23 novembre  
13h à 17h  
En personne - Centre St-Pierre

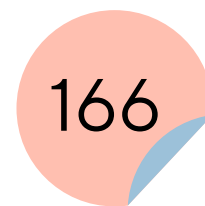
<b>FORMATIONS</b>	<b>Nombre de personnes présentes</b>	<b>Nombre d'OSBL-H présents</b>
Introduction au milieu des OSBL-H	9	9
Espace intervenants - collaborer avec le RSSS	22	15
Espace DG - l'autonomie des locataires	9	7
Comprendre les états financiers des OSBL-H	15	11
Rôle et responsabilités d'un CA	13	9
Gestion de la relation d'emploi (1)	10	8
Introduction au milieu des OSBL-H	14	6
La sélection des locataires (1)	12	7
Espace intervenants	25	15
La sélection des locataires (2)	13	12
Gestion de la relation d'emploi (1)	5	5
Rôle et responsabilité du CA	11	3
Gestion de la relation d'emploi (2)	8	8



**Formations et échanges  
organisés cette année**



**OSBL-H membres ont  
participé aux activités**



**Personnes ont assisté à  
nos activités**



# VIE ASSOCIATIVE

## Communications

### Des infolettres

En 2023, la FOHM a produit **10 éditions régulières du FOHM'Voir**, notre bulletin mensuel regroupant toutes les informations pertinentes pour les OSBL d'habitation. À cela s'ajoute notre infolettre de formations, le **FOHM'Former**, la promotion de nos diverses activités, ainsi que des communiqués à propos des enjeux centraux comme notre campagne « Mon OSBL d'habitation, la clé contre la spéculation ». En tout donc, on compte **23 communications via nos infolettres**.

### Une conférence de presse qui fait du bruit

La Fédération des OSBL d'habitation de Montréal (FOHM), le Réseau québécois des OSBL d'habitation (RQOH) et l'Association des groupes et ressources techniques du Québec (AGRTQ) se sont rassemblés lors d'une conférence de presse le 21 février afin d'interpeller le gouvernement à propos des 9331 logements sociaux et communautaires prêts à être construits au Québec, mais en attente de financement. En contexte prébudgétaire, les trois regroupements ont appelé le premier ministre et la ministre de l'habitation à débloquer le financement nécessaire pour la réalisation des projets afin de répondre aux besoins de la population, soit 5000 logements par an pour les 10 prochaines années. Nous avons à la même occasion dévoilé les 50 000 clés amassées lors de la campagne « Mon OSBL d'habitation, la clé contre la spéculation ».

La conférence a fait beaucoup de bruit : de nombreux articles ont été écrits, des entrevues avec nos membres toujours en attente de financement ont été réalisées tant en français qu'en anglais. **Notre directrice générale est même retournée sur la plateau de RDI.**





**Corporation Mainbourg**

Acquisition en 2023 de 700 unités de logement pour personnes et familles à faible revenu  
Arrondissement de Pointe-aux-Trembles



# NOTRE ANNÉE

## FÉVRIER

Tenue d'une conférence de presse pour alerter la population sur le besoins de financer la construction de logements sociaux et communautaires pour répondre aux besoins criants de la population  
*Voir p. 12*



## MARS

Campagne taxes foncières  
*Voir p.21*

## MAI

Assemblée générale de la FOHM



## MAI

Tenue d'une table ronde "À qui revient la responsabilité de financer le logement social?"

## JUIN

Dépôt d'un mémoire sur le projet Bridge-Bonaventure  
*Voir p. 20*



# 2023



**OCTOBRE**  
Publication de notre étude et mission en Europe  
*Voir p. 16-17*



**OCTOBRE**  
Participation au Blitz du RQOH  
*Voir p. 18*

**JUILLET**  
Reportage au téléjournal sur les OSBL d'habitation



**NOVEMBRE**  
Participation aux journées de la SHQ

à suivre en 2024...

# REPENSER LE FINANCEMENT



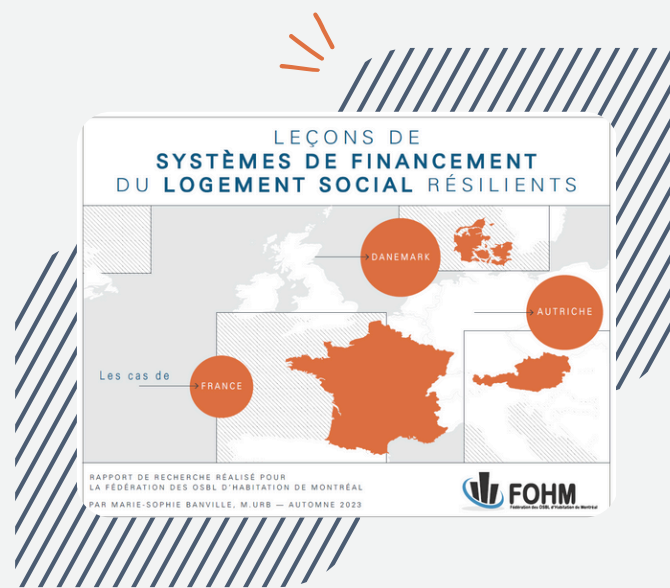
Dans le prolongement d'une année 2022 marquée par une grande campagne pour la visibilité et le financement du logement social, 2023 à la FOHM s'est déroulée sous le signe de la recherche de solutions.

Afin de réfléchir ensemble à la manière dont le logement social devrait être mieux financé, la FOHM a tenu, dans le cadre de son assemblée générale de mai 2023, une table ronde pour répondre à la question « À qui revient la responsabilité de financer le logement social ? ». Invité.e.s à venir échanger sur leur vision, Charles Guindon – Agent de développement, Bâtir son quartier, François Saillant – Ex-coordonnateur et porte-parole du FRAPRU, Marie-Sophie Banville – Chercheure associée, Institut de recherche et d'information socioéconomique (IRIS) et Réjean Bellemare – Conseiller à la coordination régionale, Fonds immobilier de solidarité FTQ, ont développé et échangé leurs perspectives diverses.

Les membres de la FOHM, présents dans la salle, ont montré leur grand intérêt en poursuivant la discussion lors d'un 5 à 7.

Portée par la volonté de nos membres, qui avaient déjà inscrit ce sujet dans le plan d'action de la fédération 2022-2024, la FOHM a entamé, dans les semaines suivantes, un projet pour pousser plus loin le questionnement. Élaboré en trois étapes, le projet, qui a obtenu une subvention de la SHQ (PAOC volet 2), vise à analyser les modèles de financement dans les pays qui ont réussi à obtenir au moins 20 % de logement à but non lucratif et dont les gouvernements sont demeurés impliqués dans le financement.

Dans un premier temps, nous avons publié, en octobre, une étude intitulée « Leçons de systèmes de financement du logement social résilients ». L'étude analyse particulièrement les cas de la France, du Danemark et de l'Autriche, dont le parc de logement hors marché continue de croître, avec différentes formes de soutien de l'État. Cette étude, rédigée par Marie-Sophie Banville, nous a permis de découvrir des systèmes de financement bien différents du modèle québécois et d'ouvrir des horizons quant à l'avenir que pourrait dessiner notre milieu pour lui-même.



# DU LOGEMENT SANS BUT LUCRATIF

En parallèle de la réalisation de cette étude, la FOHM a organisé, en octobre 2023, une mission en France et au Danemark afin de rencontrer nos homologues du logement social. La délégation, composée de Chantal Desjardins, Alain Rioux et Claire Garnier (FOHM), André Castonguay (RQOH), David Barbaza (FOHGBI) et de Patrick Prévile (FHCQ), s'est envolée pour Paris le 15 octobre 2023, pour rejoindre sur place Éric Simon et Aurélie Macé (AGRTQ) de retour d'une autre mission en Autriche.

Les délégués ont pu rencontrer à Paris, dans les locaux de l'Union Sociale pour l'Habitat, des spécialistes du financement, de la recherche, de la représentation politique à l'échelle nationale et européenne, ou encore des représentant.e.s des différentes tenures, pour échanger sur les enjeux de financement de la rénovation énergétique et des stratégies de développement. Le groupe a également pu rencontrer la Délégation du Québec à Paris pour présenter les objectifs de sa visite.

La semaine s'est poursuivie à Copenhague, où les représentant.e.s du logement communautaire québécois ont rencontré des institutions centrales du logement social danois : *BL-Danmarks Almene Boliger*, le regroupement national danois du logement social et le *Landsbyggefonden*, le Fonds national de construction du logement social. Des économistes du Fonds ont pris le temps d'expliquer dans le détail le modèle de financement danois. Les représentant.e.s de BL nous ont également parlé des stratégies de mixité sociale à l'œuvre dans les grands ensembles de logements sociaux, ainsi que de la forte implication des locataires. Enfin, la mission s'est terminée par la visite d'un quartier en pleine transformation dont les innovations architecturales nous ont fortement impressionnées.

La troisième et dernière étape du projet sur le financement consiste à organiser des Journées d'étude qui viendront inspirer les acteurs québécois du logement social et communautaire pour améliorer le financement qui nous permettrait de multiplier le nombre de logements. Pour concerter les acteurs autour de cet enjeu, la FOHM a mis en place un Comité de partenaires responsable d'orienter le projet et de participer à l'organisation de l'événement qui se tiendra en mai 2024.





# NOS ACTIONS

## Activités nationales

### 5e Blitz de l'habitation communautaire du RQOH

Une soixantaine de personnes issues du milieu de l'habitation communautaire et de l'économie sociale dont 5 délégué.e.s de la FOHM ont pris part le 30 et 31 octobre dernier à la 5e édition du Blitz de l'habitation communautaire. Organisé par le RQOH, cet événement vise à sensibiliser les élus québécois à l'importance du logement social au sein de la société. Il a également pour objectif d'exposer des solutions concrètes afin de répondre aux besoins impérieux des ménages. Le Blitz a permis de réaliser un exercice de projection afin d'améliorer notre capacité d'agir, de concert avec les acteurs clés du secteur de l'habitation sans but lucratif.

C'est dans ce cadre que notre directeur général adjoint, Denis Lemyre, a pu remettre en mains propres à la Ministre responsable de l'Habitation France-Élaine Duranceau notre plus récente étude « Leçons de systèmes de financement de logement social résilients : les cas de la France, du Danemark et de l'Autriche ».



Alain Rioux, Denis Lemyre, Manon Blanchard, Guy Robert, Norma Drolet et Yves Marcotte forment la délégation de la FOHM



# NOS ACTIONS

## Concertations

### CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal

#### **Comité régional sur le soutien communautaire**

Le comité est toujours actif, mais il a été moins sollicité cette année. Le CIUSSS a convoqué le comité pour deux rencontres auxquelles nous avons participé. Lors de ces rencontres, le nouveau cadre et ses nouvelles applications ont été présentés.

#### **Comité de pilotage de l'accès coordonné**

Quatre rencontres sur la mise en place d'un accès coordonné ont été organisées. En désaccord avec le processus de consultation utilisé, la FOHM s'est retirée du comité en cours d'année.

### Ville de Montréal

#### **Opération du 1er juillet**

La FOHM a pu participer à deux rencontres du comité chargé de recevoir les informations concernant les actions du Service de référence qui vient en aide aux personnes à la recherche d'un logement durant la période du 1er juillet et après. Les partenaires se concertent pour soutenir les efforts dans ce domaine. Par ailleurs, une réunion de la Table des partenaires issue de ce comité s'est tenue afin de trouver des solutions au manque de logements à Montréal.

#### **Comité de suivi du Règlement pour une métropole mixte (RMM)**

La Ville de Montréal informe une fois par an les partenaires sur les résultats du RMM depuis son application. Cette réunion nous a permis de constater que peu de promoteurs ont construit des logements sociaux, préférant plutôt payer une compensation. Une consultation sur les améliorations à apporter au RMM a également eu lieu.

### Réseau québécois des OSBL d'Habitation (RQOH)

Le RQOH, c'est la réunion de 8 fédérations régionales à laquelle nous participons à plusieurs niveaux et dans divers comités. En plus de siéger au conseil d'administration et au comité exécutif, la FOHM fait partie de plusieurs comités dont : finances et audits, ressources humaines, assurances, réseau ressources formation, réseau ressources communication et le réseau ressources aînés.



# NOS ACTIONS

## Mobilisation régionale

### Centraide - Journée « Agir ensemble pour le logement »

Le 15 mai dernier, la FOHM était présente à la journée organisée par Centraide « Agir ensemble pour le logement » qui a réuni des citoyen.ne.s, des organismes communautaires, des regroupements, des acteurs du milieu des affaires et des institutions gouvernementales. Cette journée, sous le thème « la Grande conversation sur le logement », a permis l'identification de différentes mesures pour sortir de la crise du logement. Centraide a également dévoilé un outil de mesure pour suivre la crise du logement : un nouvel indicateur développé à partir du revenu résiduel. Nous avons également participé à une rencontre préliminaire de consultation de Centraide pour donner nos commentaires sur cet indicateur. Notre directrice générale, Chantal Desjardins a de plus cosigné une lettre ouverte appelant à une mobilisation collective pour résoudre cette crise. Les chiffres révélés par Centraide sont choquants : 360 000 ménages du Grand Montréal n'ont pas un revenu suffisant pour payer leur logement et subvenir à leurs autres besoins essentiels.

### Agora de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM)

Le 23 mai, nous participions à la 5e édition de l'Agora métropolitaine tenue au Palais des congrès et ayant pour thème « Se réunir- réfléchir - agir, Pour construire le grand Montréal de demain ». Réunissant les acteurs du Grand Montréal, cette rencontre avait pour but de revoir le Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD). Entre autres sujets, le logement a été au cœur des discussions.

### Mémoire et consultations

La FOHM a produit un mémoire dans le cadre des consultations sur le développement du secteur Bridge-Bonaventure, revendiquant notamment le développement de logements sociaux et communautaires dans ce secteur stratégique. Un exemple de mémoire-type a été produit pour les membres de la FOHM qui souhaitaient contribuer au débat.

Nous avons également participé aux activités de réflexions sur le devenir du quartier Namur-hippodrome organisé en mai par la CDC Côte-des-Neiges



# NOS ACTIONS

## Mobilisation régionale

### Les taxes foncières - une campagne de longue haleine

Depuis de nombreuses années, la FOHM porte auprès de la Ville de Montréal la revendication d'un taux de taxation différencié pour les OSBL d'habitation : le logement sans but lucratif ne peut être raisonnablement taxé de la même manière que le logement à finalité de profit. En 2023, nous avons soutenu ceux qui parmi nos membres le souhaitent dans une démarche de révision de leur évaluation foncière. Cette démarche était poursuivie en parallèle par la Corporation d'habitation Porte Jaune, qui a porté le sujet devant la Cour du Québec. L'adoption en décembre du projet de loi 39 permet aux municipalités d'adopter des sous-catégories d'immeubles qui pourraient bénéficier d'un taux de taxation différencié. Nous poursuivons en 2024 nos démarches auprès de la Ville de Montréal pour l'obtention d'un taux de taxation adapté aux réalités financières des OSBL d'habitation.

### FRAPRU

Membre du FRAPRU, la FOHM a cette année participé à une assemblée générale, deux rencontres du comité des groupes de Montréal, ainsi qu'à la journée organisée en mai avec le CRACH sur la financiarisation du logement.

### Et aussi

Le Théâtre d'Aujourd'hui a renoué cette année sa collaboration avec la FOHM. En 2023, ce sont 40 places de théâtre qui ont été offertes à des locataires d'OSBL et des 6 maisons de la FOHM.

**Un grand merci !**



### Table Habiter Ville-Marie

Nous participons aux rencontres de la Table Habiter Ville-Marie. Au programme : les projets de développement dans le Centre-Sud de Montréal et les besoins en logement. En 2023, nous avons assisté à 4 rencontres.

# NOS ACTIONS

## Projets en cours

### Fiducie volontaire régionale

Depuis 2022, la FOHM travaille de concert avec l'Accueil Bonneau à la mise sur pied d'un projet pilote de fiducie volontaire régionale. En 2023, ce projet a notamment produit une étude de l'offre existante et une étude des besoins recensés à travers l'île de Montréal. Plus de 40 organismes membres de la FOHM ont participé à cette dernière étude. La mise en perspective des travaux a été présentée aux partenaires du projet en septembre 2023, et a permis au comité de pilotage, qui se réunit chaque mois, de produire une première version du modèle d'affaire de ce futur service de fiducie volontaire régionale. Objectif pour 2024 : ouvrir les premiers points de services qui serviront de projet pilote pour l'île de Montréal !

### Une formation sur le soutien communautaire en logement social

De 2021 à 2023, la FOHM a développé, dans le cadre d'un partenariat avec le RQOH et d'un financement de la Commission des partenaires du marché du travail, une formation sur le soutien communautaire en OSBL d'habitation. Destinée en priorité aux intervenant.e.s en soutien communautaire, cette formation est composée de 7 modules qui totalisent 16h d'exposés et d'activités. Le contenu a été développé en s'appuyant sur le Cadre de référence en soutien communautaire en logement social et communautaire, des focus groupes composés d'intervenant.e.s de l'ensemble du Québec, ainsi qu'un comité d'expert.e.s qui a accompagné l'équipe tout au long du processus. La diffusion de la formation sera assurée par le RQOH au cours de l'année 2024.







## Le Centre NAHA

Nouvelle phase de 27 logements\* pour hommes en difficulté  
Arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve

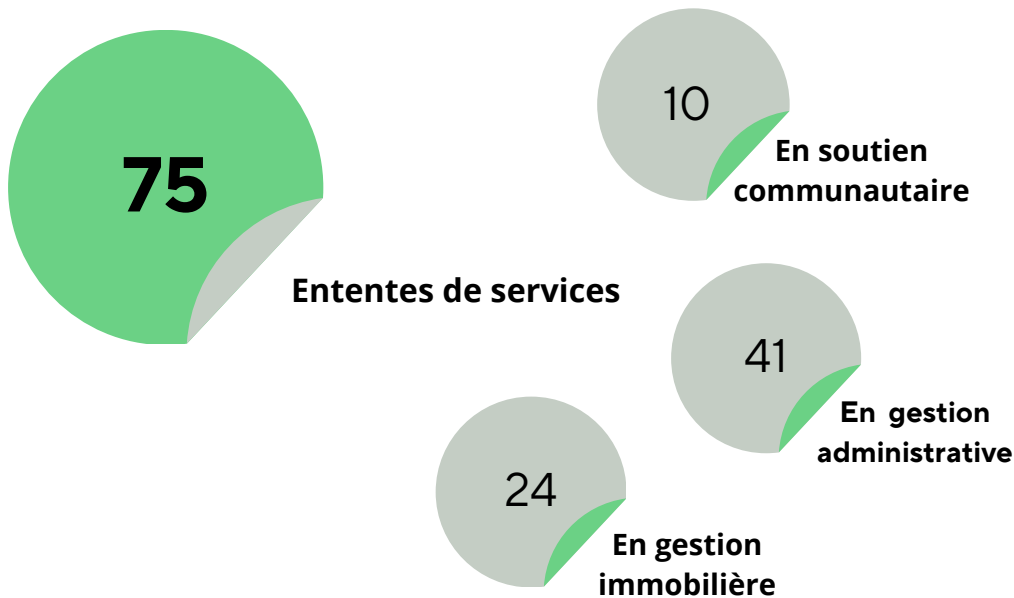
\*Dans une première édition nous avons indiqués par erreur 18 logements.

# NOS SERVICES

## Les services de la FOHM

**Afin de soutenir les OSBL d'habitation dans leur développement, la FOHM a mis sur pied des services complémentaires à sa mission fédérative**

46 organismes ont fait appel à la FOHM en gestion administrative, immobilière et sociale. Ces 46 organismes totalisent 2180 unités de logement. Ces services sont répartis de la manière suivante (plus d'un service peut être offert à un OSBL).



**Villa Expres pour toi**

29 logements pour personnes seules à faible revenu  
Arrondissement Rosemont-La Petite-Patrie



# NOS SERVICES

## Le Centre de services



Depuis 15 ans, le Centre de Services (CS) de l'Ouest du Québec soutient les OSBL-H de son territoire avec l'agrément de la SHQ. Il dessert les régions de Montréal, de la Montérégie, de l'Abitibi-Témiscamingue, de Lanaudière, des Laurentides, de Laval et de l'Outaouais. L'offre de services s'adresse d'abord aux corporations financées avec le Programme sans but lucratif privé (PSBLP), mais aussi aux organismes soutenus par les autres programmes de financement.

### Pour les OSBL-H financés par le PSBLP, le Centre de services a :

Soutenu 36 organismes pour la réalisation de travaux et d'expertise, totalisant 2 560 000 \$ en projets réalisés;

Inspecté 23 organismes représentant 41 immeubles et 456 logements;

Demandé 5 214 000 \$ pour les organismes dans le cadre du budget de Rénovation et améliorations majeures (RAM), et la SHQ a attribué une somme de 4 600 000 \$.

### Pour les OSBL-H financés par d'autres programmes, le Centre de services a :

Soutenu 8 organismes pour la réalisation de travaux et d'expertise, totalisant 750 000 \$ en projets réalisés;

Inspecté 39 organismes, représentant 86 immeubles et 1715 logements;

Inspecté 4 CPE.



**Logements inspectés**



**Immeubles inspectés**



**OSBL-H soutenus  
dans leurs travaux**

# NOS SERVICES

## Le programme Sékoia

### Un programme sur-mesure pour les OSBL d'habitation !



Moment historique pour notre programme d'assurance Sékoia existant depuis 20 ans. En 2023, le RQOH (et les fédérations régionales) concluait une entente avec un nouveau courtier et collaborateur, BFL Canada. Il s'agit de l'une des plus importantes ententes à survenir dans le domaine de l'assurance des groupes et des programmes d'affinité au Québec en 2023. Ensemble, les deux partenaires entendent donner au secteur de l'habitation communautaire, et son immense parc de près de 55 000 logements, un programme d'assurance moderne, fiable et qui répond à ses besoins.

Assurances Sékoia, l'un des plus importants regroupements d'achats d'assurance dans le secteur associatif au Québec, répond à un besoin unique : protéger les ensembles d'immeubles logeant des personnes à faible et moyen revenu et/ou rencontrant des difficultés particulières, dont bon nombre sont des résidences privées pour aîné.e.s (RPA). Le programme est axé sur le lien de confiance ainsi que sur la force et l'expérience d'un regroupement solidement enraciné, qui veille à protéger les intérêts de ses membres.



**Lisa Giannone, présidente et cheffe des opérations de BFL CANADA, et Jessie Poulette, présidente du conseil d'administration du RQOH**

#### À propos de BFL :

BFL Canada est l'une des plus importantes sociétés de gestion de risques, de courtage d'assurance et de services-conseils en avantages sociaux en Amérique du Nord, qui soit détenue et gérée par ses propres employé.e.s. L'entreprise compte sur une équipe de plus de 1 200 professionnel.le.s réparti.e.s dans 25 villes à travers le pays.



### Le Pélican

61 logements pour les 50 ans et plus, 108 logements pour des personnes âgées et 10 logements pour personnes lourdement handicapées physiquement.

Arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie

# LES 6 MAISONS DE L'OMHM

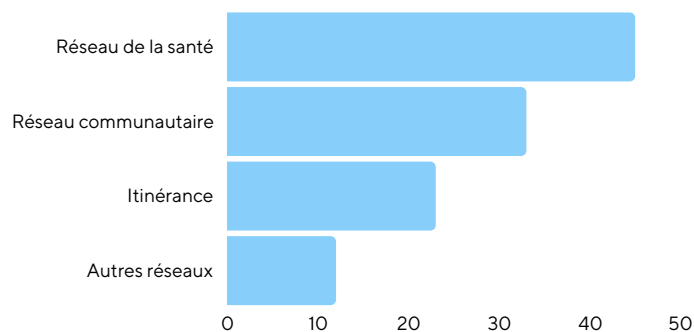
Depuis plus de trente ans, la FOHM gère six immeubles de type maison de chambres appartenant à l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM).

## Les demandeurs

La durée d'attente pour une chambre ou un studio est en moyenne de **2 ans ½**.

En date du 31 décembre 2023, nous comptons **128 demandes actives** de personnes souhaitant obtenir une unité de logement.

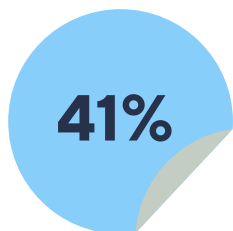
### Provenance des demandes



## Les locataires



C'est l'âge moyen des locataires pour 2023



Des locataires résident dans les 6 maisons depuis plus de 5 ans

## Les logements

Les 6 immeubles abritent 62 chambres et 133 studios. En 2023, 36 des 195 logements ont fait l'objet de rénovations pour un montant total de 148 454\$.

## L'équipe



## Les activités

Chaque année, les intervenant.e.s en soutien communautaire organisent avec les locataires des activités pour soutenir la mobilisation du milieu de vie. En 2023, des sorties à la cabane à sucre et aux pommes se sont ajoutées aux traditionnelles épiluchettes de blé d'inde, au souper de Noël et aux soupers communautaires.



# LES 6 MAISONS DE L'OMHM

## Bien chez soi, dans les 6 maisons

Depuis 2021, le projet pilote Bien Chez Soi pour lutter contre l'intimidation est mené dans les 6 maisons de l'OMHM grâce à une subvention du Ministère de la Famille. Ce travail vise à améliorer la sécurité des locataires, dans un contexte où le quartier Centre-Sud subit depuis quelques années une augmentation de la violence, des fermetures de commerces et une augmentation des surdoses. Le projet vise l'amélioration de la sécurité et du sentiment de sécurité des locataires et leur autonomisation, en intervenant de manière concertée sur le milieu de vie et l'environnement pour améliorer la qualité de vie et la stabilité résidentielle.

Les partenaires de ce projet, réunis en comité de pilotage, se partagent des rôles précis et complémentaires.

**La FOHM** : **Informe** les locataires sur les droits et les responsabilités citoyennes, **Démystifie** et **Sensibilise** les locataires aux situations d'intimidation (auteurs, victimes, témoins), **Dédie** un.e intervenant.e pivot aux situations plus complexes.

**Les PDQ 21 et 22** : **Soutiennent** les locataires et les intervenant.e.s dans la résolution des conflits, **Préviennent** les crimes contre les biens et les personnes des maisons, **Interviennent** lors d'actes répréhensibles, **Favorisent** la concertation des parties prenantes sur le territoire.

**Le CIUSSS Centre-Sud** : **Crée** des leviers d'accès aux programmes et services de santé, **Analyse** des enjeux et **Aide** au développement de partenariats.

### Entre le printemps 2021 et l'automne 2023



### Un premier bilan très positif

Un des premiers effets de ce travail est une amélioration de la perception des 6 maisons par les agent.e.s du SPVM. Le projet a permis une meilleure connaissance du milieu de vie, ce qui rend les interventions plus adaptées et la transmission d'informations entre les différents acteurs au sein du SPVM plus efficace. Pour les intervenant.e.s de la FOHM, le projet permet d'être soutenu.e.s par le collectif et de développer des activités de soutien communautaire, sans être uniquement concentré.e.s sur des enjeux individuels des locataires. Pour les partenaires du CIUSSS, le projet est l'occasion d'identifier les besoins de collaboration avec les services de proximité et de créer des ponts entre les équipes qui travaillent auprès de populations très vulnérables.

Du côté des locataires, la perception de la police est devenue plus positive et un lien de confiance se développe, notamment envers les agent.e.s socio-communautaires. Les cafés-rencontre entre locataires, policier.e.s et intervenant.e.s augmentent leur sentiment de sécurité. Les ateliers sur l'intimidation sont aussi très bien reçus et contribuent à améliorer le milieu de vie.

À suivre en 2024 : le projet prévoit de s'étendre à des OSBL d'habitation situés dans le secteur des PDQ 21 et 22.

# LISTE DES MEMBRES

## NOS MEMBRES ACTIFS

Au 31 décembre 2023

L'abri de pointe Saint-Charles - ACHIM - Action-réinsertion/le sac à dos - Adrianna espace collectif - Les Appartements du Vieux-Port - Association canadienne slave de Montréal - Association iris - Association logement amitié inc. - Association pour la réappropriation des milieux urbains (ARMU) - Auberge communautaire du Sud-Ouest - L'avenue hébergement communautaire - Le bel âge de Mercier - Brind'elles - Les brises de Lachine inc. - CEGECOM - Centre communautaire st-Antoine 50+ - Centre des aînés de l'Asie du Sud-est - Centre uni de la communauté chinoise de Montréal - Centre Yee Kang - Chambreclerc - Chambrenfleur - Chemin de la Côte - Chez soi NDG - Chez-nous des artistes - La cité de Sion - La cité des bâtisseurs de Pointe-Saint-Charles - La Communauté thérapeutique la Chrysalide inc. - Corporation d'habitation porte jaune - Corporation maison Lucien L'allier - Demeures Sainte-Croix 1 - Demeures Sainte-Croix 2 - Demeures Sainte-Croix 3 - Entraide Saint Michel - Espace la Traversée - Éveil de Pointe-Saint-Charles - Fondation habitation Marcel-Roy - La Fondation serenitas pour la coopération mutuelle - Les Fondations du quartier - Foyer catholique chinois 1 - Foyer catholique chinois 2 - Foyer hongrois - Foyer portugais Santa Cruz - Gérer son quartier - Gestion des trois pignons - Le grand âge - Groupe entraide Lachine - Groupe Kehilla Montréal - Habitation communautaire de la banlieue ouest - Habitation communautaire de Lachine - Habitation Logique regain-de-vie inc. - Les habitations à ciel ouvert - Les Habitations adaptées et accessibles TANGO - Les Habitations Alexandra - Les Habitations communautaires de Côte-des-Neiges - Habitations communautaires de la SHAPEM - Les Habitations communautaires de Verdun - Habitations communautaires entre-deux-âges - Les Habitations communautaires Loggia - Habitations communautaires Logique - Habitations Sainte-Germaine Cousin - Habitations communautaires Mainbourg - Les habitations communautaires NDG - Habitations communautaires St-Paul-Émard - Habitations coup d'œil - Les habitations d'Aragon Jogues - Habitations de la Fondation des Aveugles du Québec - Habitations de la SHAPEM - Les habitations du réseau de l'académie - Les habitations Habitoeil Rosemont - Les habitations Hélène-Desportes - Habitations le Russell sur le parc - Les habitations les boulevards de Montréal-Nord - Habitations les deux âges - Habitations les II volets - Habitations les Trinitaires - Habitations Loge-Accès - Habitations loggia-pélican - Les habitations Negcomburdy Inc. - Habitations nouvelles avenues - Habitations Oasis pointe Saint-Charles - Habitations populaires de la SHAPEM - Habitations populaires de Parc-Extension (HAPOPEX) - Habitations Sainte-Marie inc. - Les habitations Sherwin - Habitations solidaires de la SHAPEM - Habitations terrasse Saint-Michel - Habitations universellement accessibles - Les habitations : l'école des sages - HAVICO - Hébergement humano - Hébergement jeunesse le tournant - L'île des amis - Les immeubles Roper/Shearer - Interloge - Les jardins d'Eugénie - Logement communautaire chinois 2 - Logement communautaire LaSalle - Logements communautaires et solidaires grand - Les loges du Mile-End - LOGIPAL - Logis 12+ - Logis phare - Ma chambre inc. - Ma maison mon toit - Maison Aurélie-Cadotte - Maison CACI - Maison Claire Ménard - Maison des aînés Hochelaga-Maison neuve - Maison des beaux jours - Maison des sourds - Maison l'accolade - Maison l'éclaircie de Montréal - Maison st-Dominique - Mission Old Brewery - Montréal Chinese Community Housing - OBNL l'habitation complexe nord - OSBL Habitation Montréal - Passerelle - La porte de l'amitié - La porte d'or des îles - Projets autochtones du Québec (PAQ) - Projet habitation communautaire - Prologe immobilier - Quartier des générations - Reflet de pointe Saint-Charles - Regroupement service intégrés propulsion - Réseau habitation femme - Résidence Alexis-Nihon - Résidence bienvenue - Résidence des pionniers du téléphone d'Amérique - Résidence des pionniers du téléphone de Montréal - Résidence Habitoeil Montréal - Résidence Norma McAlister - Résidence rosalie - Résidences Anatole-Carignan - Résidences b'nai brith house inc. - Résidences communautaires Ahuntsic - Résidences Hochelaga-Aird inc. - Résidences OMÉGA - Ressource habitation de l'ouest - Révanous - Le saint-Patrick - Société d'habitation 55 et 65 Jeanne Mance - Société d'habitation Allegro - Société d'habitation Chambrelle - Société d'habitation communautaire logique - Société d'habitation populaire de Montréal (SHAPEM) - Société d'habitation sans barrière - Société d'habitation village Jeanne-Mance de Montréal inc. - Sous le toit de PAL - St. Patrick development foundation - Studios Ville-Marie - Les toits de Mercier - Un toit en ville - Un toit pour tous - Une place pour rester - UNIA - Utopie créatrice - Villa Beaurepaire - Villa exprès pour toi - Villa Raimbault.

# LISTE DES MEMBRES

## NOS MEMBRES ASSOCIÉS

**Au 31 décembre 2023**

L'abri d'espoir –l'armée du salut –Auberge Madeleine –Auberge Shalom pour femmes –Bureau de consultation jeunesse –Carrefour d'alimentation et de partage saint-Barnabé inc. - Carrefour familial Hochelaga-maison oxygène de Montréal –Centre communautaire petite-côte –Centre l'autre maison inc. - Centre Marc-Vanier inc. - La Chrysalide –Co-gîte intégration –Corporation maison Charlemagne –Dans la rue - La dauphinelle –Dîners Saint-Louis –En marge 12-17 –Escale famille le triolet - L'escale pour elle - La fondation des aveugles du Québec (FAQ) –Foyer du monde - Les habitations communautaires portage - Les habitations communautaires portage II –Habitations communautaires vie urbaine –Héberjeune de Parc-Extension –Logement James Turner –Logifem inc. - Logis Rose-Virginie –Logis-rap –Maison Benoit Labre –Maison Cross Roads –Maison d'Hérelle –Maison du parc –Maison du père –Maison Flora Tristan - La maison grise de Montréal –Maison jeun'aide –Maison le parcours –Maison l'exode inc. - Maison l'Océane –Maison Marguerite de Montréal inc. - Maison plein cœur –Maison secours aux femmes de Montréal –Maison Tangente inc. - Les maisons de l'ancre inc. –Maisons de transition de Montréal inc. - Les maisons transitionnelles 03 inc. - Méta d'âme –Mission bon accueil –Mon toit mon Cartier –Multi-femmes inc. –centre NAHA - Le pas de la rue - Passages –Refuge des jeunes de Montréal –Refuge du cœur de l'île –Refuge pour les femmes de l'ouest de l'île - Le relais des jeunes familles –Résidence projet chance –Ressources jeunesse de Saint-Laurent - La rue des femmes –Service d'hébergement Saint-Denis inc. - Service d'intégration à la collectivité inc. - Sidalys –Société Elizabeth Fry du Québec –Spectre de rue –Syndicat de copropriété communauté milton parc - Vilavie –Y des femmes.

## NOS MEMBRES SYMPATHISANTS

**Au 31 décembre 2023**

L'accorderie de Montréal-Mercier-Hochelaga-Maisonneuve - L'accorderie de Montréal-Nord - L'alliance des corporations d'habitations abordables Territoire du Grand Montréal (ACHAT) - L'archipel de l'avenir – Association Service de Réhabilitation Sociale du Québec (ASRSQ) –Association D'entraide Emma Effe – Association de Montréal pour La Déficience Intellectuelle (AMDI) –Atelier Habitation Montréal – L'autre Escale - Le boulot vers –Centre de crise de l'ouest de L'île –Centre de Crise le Transit –Centre de réadaptation en dépendance de Montréal –Centre d'intervention de Crise Tracom –Centre Toxic-Stop - Le centre Viomax –Comité d'action des Citoyennes & Citoyens de Verdun –Diogène, Suivi communautaire –Énergie verte Benny Farm –Espace Bellechasse –Fondation Yvon Lamarre –Groupe CDH –Habitations Pignon sur Roues –Libr'elles –Maison des Rebelles –Parole d'exclues –Regroupement Information Logement –Santé mentale et société –Société d'habitation des communautés noires (SHCN) - La société John Howard du Québec - La Sortie –Table de Concertation petite enfance de Parc-Extension - UTILE - Vivacité Société Immobilière Solidaire.

# NOS PARTENAIRES



## Nos bailleurs de fonds







# MERCI À NOTRE COMMANDITAIRE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 2023

Josée Lafleur | CPA inc.  
SOCIÉTÉ DE COMPTABLE PROFESSIONNEL AGRÉÉ



## Adresse

2310 de Maisonneuve Est Montréal, (QC), H2K 2E7

Courriel : [communications@fohm.org](mailto:communications@fohm.org)

Site Web : [www.fohm.org](http://www.fohm.org)