



Gatineau, le vendredi 2 septembre 2016

Objet : Présentation du ROHSCO dans cadre de la Consultation de la SHQ : « Vers une nouvelle approche d'intervention en habitation ».

Le ROHSCO est la fédération régionale des OSBL d'habitation en Outaouais. Ses membres gèrent quelque 1000 logements communautaires répartis dans chacune des 5 MRC de la région. De plus, le développement de projets est assuré par le GRT-ROHSCO qui accompagne les groupes souhaitant offrir du logement communautaire dans leur communauté. C'est à travers ce double prisme que le présent mémoire a été préparé.

### **L'Outaouais en statistiques**

L'Outaouais est une région qui regorge de paradoxes. Riche si on se fie aux statistiques, mais elle comprend néanmoins deux des MRC les plus pauvres du Québec. Le logement communautaire et social joue donc un rôle essentiel pour desservir les populations les plus vulnérables qui sont trop facilement oubliées.

D'abord quelques chiffres. Selon l'indice du logement locatif, pour les MRC du Pontiac, Les Collines de l'Outaouais, Papineau, La Vallée-de-la Gatineau et Gatineau: 31% à 38% des ménages dépensent plus de 30% de leurs revenus pour se loger ce qui représente plus de 16,000 ménages. Plus alarmant encore, pour ces mêmes MRC 10% à 18% des ménages dépensent plus de 50% de leurs revenus pour se loger. Dépenser 50% de ses revenus pour se loger quand on gagne 250,000\$ comme revenu familial c'est une chose, mais je doute que ceux qui gagnent de tels salaires soient à logement s'ils dépensent plus de 50% de leurs revenus pour se loger... Vous conviendrez qu'il s'agit donc des gens à faible revenu.

### **Le privé et le communautaire**

Au-delà des chiffres, notons que le faible taux de logements locatifs offerts dans les MRC rurales ainsi que le manque criant de logements pour grandes familles en zones urbaines signifie que le secteur privé a démontré qu'il ne peut seul répondre aux besoins des populations locales.

En effet, les logements communautaires et sociaux permettent une occupation du territoire qui est vitale pour contrer l'exode, notamment des personnes âgées et les jeunes familles, vers les grands centres. Ces projets de logements sont porteurs pour leur communauté. Ils

stimulent l'économie locale en créant des emplois tant directs qu'indirects tout en renforçant les réseaux naturels des locataires réduisant ainsi la pression sur le système de santé qui est automatiquement sur-sollicité dès qu'une personne vulnérable est coupée de ses racines et de son milieu d'appartenance. Cependant, le secteur privé n'y voit pas la rentabilité requise pour justifier un investissement initial. L'apport de toute la communauté est requis pour que la plupart de ces projets voient le jour.

La Ville de Gatineau est le deuxième pôle d'attraction pour les nouveaux arrivants au Québec ce qui signifie qu'un changement démographique important s'opère et que le privé n'est pas en mesure de répondre à ce besoin soit celui de ces nouvelles grandes familles à faible revenu. Bien que leur situation économique s'améliore avec les années, les familles de nouveaux arrivants sont souvent à faible revenu le temps d'établir leurs racines. Il est à toutes fins pratiques impossible de trouver des logements dans le secteur privé pouvant accueillir des familles de 5 enfants et plus surtout si celles-ci ont des revenus modestes. Le logement communautaire peut de plus assurer un milieu de vie offrant une mixité sociale qui favorisera et accélèrera l'intégration des membres de la famille à la société québécoise.

### **Les programmes**

Dans un autre ordre d'idée, la mobilisation communautaire pour porter des projets de logements actuels, ou en développement, répondant aux besoins locaux est impressionnante sur l'ensemble du territoire de l'Outaouais. Le dévouement de ces bénévoles est la clé du succès. Certains facteurs favorisent leur travail, d'autres sont certainement nuisibles.

Le fait que la Ville de Gatineau soit mandataire pour la Société d'habitation du Québec dans le cadre du programme AccèsLogis est indéniablement favorable. Les fonctionnaires attitrés au programme sont près de leur milieu, comprennent les enjeux locaux et sont aidants pour naviguer à travers une lourdeur et rigidité administrative importante. Le fait que la Ville de Gatineau contribue le 15% requis au nom du milieu est clairement un avantage concurrentiel important permettant aux groupes promoteurs de se concentrer sur leur projet et leur mission plutôt que d'innombrables collectes de fonds comme c'est malheureusement le cas dans les autres MRC.

Dans tous les cas, « les critères de modesties » imposés par le guide AccèsLogis jumelés au fait que les Coûts maximums admissibles (CMA) aient été modifiés pour refléter les coûts en vigueur en 2009 s'avèrent être une manière très efficace pour compromettre le développement de nouveaux projets. Ces éléments contraignent les groupes à faire des choix qui résultent inévitablement en des coûts d'entretien substantiellement plus élevés que si des choix plus judicieux avaient été faits lors de la conception du projet. Cependant ce n'est pas le même département à la SHQ qui autorise les coûts de réalisation et qui accompagne les groupes en exploitation. Ce manque de synergie interdépartemental génère des incongruités dont les groupes promoteurs font les frais. Cela étant dit, les groupes communautaires sont parfaitement satisfaits que certaines normes plus contraignantes leur soient imposées puisque celles-ci contribuent à la qualité de vie des locataires. Par exemple, bien qu'elle n'était pas exigée par la réglementation sur le bâtiment, et donc ne l'était pas non plus pour les résidences construites par des fonds privés, l'obligation d'installation de gicleurs dans les résidences pour personnes âgées issues du Volet II du programme AccèsLogis de 2004 à

2015 était une excellente chose. Le programme s'est avéré un précurseur, alors que l'ensemble des résidences pour aînés est désormais assujéti à cette obligation. Il en va de même pour les normes Novo Climat. Celles-ci permettront à terme des économies substantielles pour les groupes, et toute la collectivité, en réduisant les besoins énergétiques des logements communautaires. Il va s'en dire que les locataires bénéficient bien sûr d'une qualité de vie d'autant améliorée en vivant dans des logements bien isolés, élément qui est souvent problématique pour les loyers modiques dans le secteur privé. Il serait toutefois incongru de comparer les coûts de construction entre les résidences privées et celles construites dans le cadre du programme AccèsLogis qui répondent donc à des exigences plus contraignantes et plus onéreuses. Toutefois, à construction égale, les projets AccèsLogis se comparent avantageusement au secteur privé.

### **La pérennisation des logements communautaires**

Une fois le projet réalisé, la Ville de Gatineau perd son avantage concurrentiel et tous les projets retombent sur le même pied. C'est alors que les enjeux quant à l'exploitation et la viabilité des projets sont parfois compromis.

Certains projets se sont vus imposer, par la SHQ, des budgets d'opérations structurellement problématiques ce qui ne peut que compromettre la survie même des projets... mais puisque ce sont des départements différents qui développent et qui accompagnent les projets, il est difficile de changer les choses. Dans plusieurs cas, des années ont été nécessaires avant d'être entendu. Pourtant, une approche préventive serait tellement moins couteuse. Pour vous donner un exemple récent, un budget de DAI (Date d'ajustement des intérêts), c'est-à-dire le budget que la SHQ considère réaliste pour exploiter un projet, a récemment été modifié par la SHQ, sans le consentement d'un groupe quant aux coûts liés au déneigement. Le groupe avait, soumission à l'appui, budgété un coût annuel de 1,125\$ en concordance avec les normes AccèsLogis. La SHQ, afin de *viabiliser* le projet, l'a réduit à 450\$! Une réduction de 60%. Puisque le coût proposé était basé sur une soumission réelle, comment le groupe pourra-t-il se limiter aux budgets imposés par la SHQ? En ne déneigeant que 40% de la superficie? Vous conviendrez qu'une telle solution ne saurait répondre aux critères minimaux de sécurité et que les Services de sécurité incendies locaux devraient alors intervenir (et imposer des contraventions) pour que le groupe rectifie les choses. La sécurité des locataires ne peut être compromise. On est parfaitement d'accord, mais le budget pour y parvenir repose sur des décisions administratives difficiles à comprendre.

La précarité financière dans laquelle se retrouve bon nombre de groupes signifie que ces derniers ont peu ou pas de marge de manœuvre en cas de pépin important. Au quotidien, c'est souvent la contribution aux réserves qui est la première à écoper quand les temps sont durs. Celles-ci n'étant déjà pas très imposantes, leur usage permet difficilement d'entretenir les immeubles à la hauteur des besoins.

Un élément qui aggrave la précarité financière des groupes est l'obligation de renouveler leur hypothèque à tous les 5 ans. Dans les dernières années, les taux se sont avérés relativement favorables, mais une augmentation d'un ou deux % pourrait avoir de graves conséquences pour plusieurs. Qui plus est, une réserve en cas de fluctuation de taux hypothécaire est aussi requise réduisant d'autant plus la marge de manœuvre financière des groupes qui se voient

privés de l'usage de ces fonds (qui ne seraient probablement même pas suffisant si les taux devaient effectivement fluctuer significativement). Une initiative telle que Permaloge, proposée par le RQOH et appuyée par de nombreux acteurs du milieu de l'habitation, pourrait permettre de favoriser un financement plus stable et prévisible et ce à moindre coût tant pour l'État que pour les groupes promoteurs.

De plus, le modèle financier d'AccèsLogis ne permet pas d'utiliser l'équité des immeubles. L'accès à l'équité favoriserait l'autonomie des groupes tant pour assurer l'entretien des immeubles que pour le développement de projets supplémentaires. Il s'agit là d'une incohérence puisque les 4,7 milliards d'actifs du secteur de l'habitation communautaire, dont 3.6 milliards sont nets de dettes ne peuvent jouer un rôle de levier financier. Les règles actuelles maintiennent le secteur en perpétuel état de servitude face à l'état. Personne n'y gagne. Une initiative telle que VaLoCom pourrait permettre de pallier à cet enjeu.

### **Le Fond québécois d'habitation communautaire**

Il est à noter que la santé financière de plusieurs organismes a été compromise à cause de la contribution non autorisée au Fond québécois d'habitation communautaire (FQHC). Je m'explique : bien que des travaux majeurs aient été requis, avec l'autorisation de la SHQ, certaines hypothèques ont été automatiquement renouvelées (incluant donc une contribution au FQHC équivalente au remboursement en capital pendant 10 ans) sans le consentement des groupes promoteurs. Obtenir un remboursement de cette contribution non autorisée représente un investissement en temps, des revendications et possibles confrontations avec la SHQ que peu de bénévoles (membres de CA) peuvent investir. Les groupes se serrent donc la ceinture, retardent la mise en chantier de réparations majeures, et les premiers affectés sont bien entendu les locataires.

### **Le soutien communautaire**

Dans un autre ordre d'idée, la SHQ souhaite que le logement communautaire puisse répondre aux besoins des personnes les plus vulnérables, ce que nous souhaitons aussi et nous le faisons bien. Mais il est toujours stupéfiant de constater que les Ministères impliqués n'ont aucun lien entre eux pour arrimer leurs programmes ou leurs sources de financement. En effet, c'est le Ministère de la santé qui finance le soutien communautaire requis pour les projets Volet III (personnes itinérantes ou à risque de le devenir, problèmes de santé mentale...). Cependant, bien que les CISSS doivent confirmer qu'un projet réponde bel et bien à des besoins des communautés (lettre d'appui requise pour le dépôt de tout projet), aucun financement n'y est rattaché. La SHQ exige toutefois que chaque nouveau projet puisse faire la démonstration que le financement pour offrir les services requis, dont le soutien communautaire, soit attaché et confirmé. En Outaouais, aucun projet ne s'est vu octroyer de tels fonds supplémentaires pour un nouveau projet. Les organismes doivent donc faire plus avec moins (puisque le financement Centraide est en constante diminution par exemple) en misant sur des économies d'échelle tout en augmentant la charge de travail des employés. Certains appelleront cette pratique l'efficacité, mais il est réaliste de dire qu'à ce stade, il s'agit de petits miracles qui reposent sur le dévouement et le bénévolat; pratiques nobles mais qui ont leurs limites, qui ont été outrepassées dans plusieurs cas!

### **Le rôle des fédérations régionales et nationales**

Les groupes communautaires sont de loin les meilleurs pour répondre aux besoins de leur milieu. Ils savent s'adapter en se spécialisant au gré des demandes exprimées. Par contre, sans un appui d'une fédération régionale, qui leur permet dans plusieurs cas de briser leur isolement organisationnel, ils ne bénéficieraient pas des expériences d'autres groupes dans leur secteur d'activité ou secteurs connexes. L'accompagnement et la formation qu'offrent les fédérations, et ce de manière intersectorielle, sont cruciaux pour la pérennité des projets.

Les conseils d'administration étant composés de bénévoles, les fédérations sont là pour s'assurer que leurs rôles et responsabilités sont compris et bien mis en œuvre. Ils ont d'abord et avant tout à cœur le bien-être des locataires et reconnaissent que la qualité et l'entretien des immeubles est partie intégrante pour y arriver. Avec l'appui des regroupements nationaux, les fédérations peuvent développer des outils, offrir de la formation spécialisée et offrir des services pour que les groupes se concentrent à offrir le meilleur milieu de vie possible à leurs locataires.

De plus, la représentation auprès des différentes instances décisionnelles tant au niveau municipal, provincial que fédérale est principalement assurée par les fédérations ou minimalement appuyée par les fédérations. Par exemple, les groupes faisant face à des enjeux quant à leur viabilité financière font affaire à leur fédération régionale pour trouver des solutions réalistes et en conformité avec leurs obligations face à leurs différents bailleurs de fonds.

Les fédérations sont aussi des catalyseurs au sein de leurs communautés. En Outaouais par exemple, le ROHSCO coordonne actuellement les efforts de 13 organismes communautaires œuvrant dans la lutte à l'itinérance, plusieurs membres du ROHSCO mais pas tous. Bien que la lutte à l'itinérance ne soit pas le mandat de la fédération, l'obtention d'un logement décent et abordable étant l'un des enjeux importants comme piste de solution, le ROHSCO a développé une expertise reconnue par ses pairs du communautaire qui lui ont demandé de coordonner leurs efforts collectifs dans le cadre d'un projet financé par le gouvernement fédéral (SPLI). Ce degré de concertation régionale est du jamais à l'échelle nationale. Les 13 organismes se sont entendus de manière à assurer un continuum de services auprès des populations itinérantes et assurant ainsi le financement des groupes impliqués pour 3 ans.

Les fédérations permettent une vue d'ensemble favorisant la coopération intersectorielle qui stimule le développement de projets de logements communautaires et assure par la suite leur pérennité.

## **Conclusion**

Les besoins sont criants, les chiffres le démontrent. Les communautés sont mobilisées, le logement communautaire permet d'offrir un milieu de vie qui stimule l'économie et la vitalité locales tant par son cadre bâti que par ses résidents qui occupent un cœur villageois. Le tout à coût moindre pour l'État et ce de manière pérenne. Les problèmes vécus actuellement ne sont pas attribuables à un mauvais programme, mais plutôt à des règles administratives rigides et mésadaptées aux réalités des différents milieux.

Cet exercice de consultation peut s'avérer salubre et nous donner l'opportunité de faire ce que nous faisons de mieux collectivement :  tre novateur en optimisant les ressources disponibles. Le communautaire répond présent pour travailler avec les instances gouvernementales afin de concevoir des programmes qui répondront aux besoins des communautés tout en respectant les contraintes économiques auxquelles nous faisons face.

Ne pas jeter d'argent par les fenêtres; pas de problème. Réduire les iniquités sociales en stimulant l'emploi, l'occupation du territoire tout en réduisant les coûts en services de santé, tout le monde y gagne.

**Stéphanie Rajotte**

Directrice générale

ROHSCO et GRT-ROHSCO

**Courriel :** [dg@rohsco.com](mailto:dg@rohsco.com)

**Téléphone :** 819-205-3495 poste 25

**Sources et références :**

RQOH : <https://rqoh.com/caracteristiques-economiques-du-parc-des-osbl-du-quebecsynthese/>

Statistique Canada : [www.statcan.gc.ca](http://www.statcan.gc.ca)