



INTER-LOGE express

SOMMAIRE

| | |
|-------------------------------|------|
| Les OSBL d'habitation | p. 1 |
| Bienvenue nouveaux locataires | p. 2 |
| Quelques conseils | p. 3 |
| Tribune | p. 4 |

Volume 8, numéro 3

juillet 2002

LOGEMENT SOCIAL

Les OSBL d'habitation: une formule à re-découvrir

Le logement social permet à des personnes ayant des revenus modestes de se loger à des prix en-deçà de ceux du marché en tentant tant bien que mal de respecter leur situation. Mais les artisans qui travaillent à implanter du logement social veulent également redonner à ces personnes plus de pouvoir sur leur environnement immédiat. En dépit d'une croyance bien implantée, il n'y a pas que les coopératives qui offrent cette possibilité d'autonomie.

Au Québec, on retrouve trois grandes catégories de logements sociaux destinés à des personnes ayant de faibles revenus. Les habitations à loyer modique (HLM) sont gérées par des mandataires du gouvernement. À Montréal, c'est l'Office municipal d'habitation (OMHM) qui a la responsabilité d'appliquer le programme qui permet d'ajuster le loyer des locataires à leur revenu. Les relations entre ces mandataires et les occupants d'un logement sont du type traditionnel entre propriétaires et locataires. Peu à peu, certaines personnes ont senti le besoin pour une formule offrant une meilleure prise aux locataires sur leurs conditions de logement : ce fut le début de la vague des coopératives d'habitation. Dans les coopératives, le membre cumule à la fois les responsabilités du locataire et du propriétaire.

La troisième catégorie regroupe les projets réalisés par des organismes sans but lucratif qui cherchent à procurer de meilleures conditions de logement à des populations ciblées. Cette dernière catégorie est surtout connue pour répondre à des besoins particuliers (personnes âgées en perte d'autonomie, itinérants en phase de réinsertion sociale, etc.). Mais une étude récente du Laboratoire de recherche sur les pratiques et politiques sociales (LAREPPS)¹ vient confirmer que cette catégorie est plus importante qu'on ne croyait. Pour la première fois, l'étude du LAREPPS inclut parmi les réalisations attribuées aux OSBL les projets achevés ayant été initiés

par des groupes communautaires locaux (comme Inter-Loge et d'autres ayant une mission similaire) et destinés à des personnes à faibles revenus sans autres caractéristiques particulières. On doit souligner que la majorité de ces réalisations sont relativement récentes. Par ailleurs, le refus du gouvernement fédéral de participer financièrement au développement de nouveaux logements sociaux au cours des années 90 a eu

OSBL: distribution des unités de logement et des réalisations par vocation

| Population visée | Unités | % | Réalisations | % |
|------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Personnes âgées | 5 459 | 53,3% | 69 | 31,2% |
| Familles et non spécialisés | 2 681 | 27,1% | 72 | 32,6% |
| Personnes seules | 758 | 7,7% | 34 | 15,4% |
| Personnes handicapées | 579 | 5,9% | 20 | 9,1% |
| Santé mentale | 224 | 2,3% | 14 | 6,3% |
| Femmes | 136 | 1,4% | 8 | 3,6% |
| Jeunes | 32 | 0,3% | 3 | 1,4% |
| Ex-détenus | 9 | 0,1% | 1 | 0,5% |
| Total | 9 878 | 100% | 221 | 100% |

Comme l'indique ce tableau, on inclut dorénavant la catégorie «Familles et non spécialisés» dans la classification des logements de type OSBL; ce qui donne une représentation plus fidèle de la répartition des logements sociaux au



politiques sociales et aménagement urbain

OSBL (Suite de la p.1)

pour

(Voir OSBL p.2)

effet de freiner les réalisations des OSBL. Ce n'est qu'en 1997, avec le lancement du programme québécois "Accès Logis" qu'on a pu assister à une véritable relance des projets d'habitation de type OSBL.

Pourquoi des projets OSBL?

Il y a plusieurs raisons qui poussent les personnes qui réclament plus de logements sociaux à privilégier les projets initiés par des organismes sans but lucratif.

D'abord, parce qu'ils sont issus directement des communautés locales, ces projets ont de meilleures chances de combler les besoins réels identifiés par ces communautés. De plus, la proximité de tous les acteurs concernés (de l'architecte aux futurs locataires) permet une meilleure interaction entre les individus.

Plusieurs projets d'OSBL ont été ou sont le fait de sociétés d'habitation et de développement locales bien implantées dans leur quartier. Ces sociétés sont des organismes communautaires apparus vers la fin des années 70 et qui se sont donné pour mission de freiner la spéculation immobilière dans leur quartier. Pour y arriver, ces sociétés ont constitué des réserves d'immeubles résidentiels achetés aux prix du marché. Transformés en projets d'OSBL ou en coopératives, les logements sont par la suite offerts à des personnes ayant des faibles revenus à des prix de location inférieurs à ceux du marché.

OSBL: une formule d'avenir

La formule HLM est celle qui permet le moins d'espace d'autonomie aux locataires. D'autre part, le modèle coopératif ne convient pas à tous les secteurs de la population. Les personnes qui vivent en coopératives doivent obligatoirement participer à la gestion et aux autres tâches requises de tous les membres. Plusieurs personnes n'ont pas le temps

(Voir OSBL page 3)

Bienvenue à nos nouveaux locataires!

Vous venez d'emménager dans un logement d'Inter-Loge Centre-Sud, un organisme sans but lucratif privé établi depuis 1978.

Notre mission

- Conception et réalisation de projets d'habitations abordables.
- Achat, rénovation, gestion, revente d'immeubles de logements locatifs.
- Aide à l'accession à la propriété collective.
- Revitalisation des quartiers.

Notre expertise

- Conception de projets sociaux reliés à l'habitation.
- Études de rentabilité et montages financiers
- Négociations et achats de terrains et immeubles.
- Gestion et entretien d'immeubles.

Nos dernières réalisations

- Projet MAP

Projet d'intervention pour femmes monoparentales avec nourrisson(s) de 0 à 5 ans. Le projet a nécessité le recyclage d'un immeuble industriel converti en locaux communautaires, garderie de 80 places et bureaux. Construction de 30 logements.

- Les îlots HURON

Consultation destinée à connaître les préoccupations des résidants pour l'aménagement d'une vaste bande de terrains situés aux pieds du pont Jacques-Cartier.

- Programme PÉRENNITÉ

À l'intention des coopératives et OSBL d'habitation

- Volet 1: Entretien et réparation d'immeubles.
- Volet 2: Conseils en planification des travaux.
- Volet 3: Gestion et supervision des travaux.

Vivre au quotidien

OSBL

(Suite de la page 2)

ou la capacité pour participer comme il conviendrait.

Entre ces deux pôles, les logements offerts par les organismes sans but lucratif constituent une alternative intéressante, particulièrement en cette période de rareté de logements qui oblige les gouvernements à reconsidérer leur attitude vis-à-vis le logement social. Au premier chef, la souplesse de la formule permet tous les accommodements en prenant en considération le profil particulier des résidents et leurs besoins. Ainsi, le conseil d'administration (qui regroupe les personnes qui s'occupent de la gestion) peut être formé (ou non) de locataires de l'immeuble; les autres administrateurs sont recrutés dans la communauté locale (personnes en provenance de groupes communautaires, de caisses populaires, etc.).

Au Québec, nous avons maintenant une bonne trentaine d'années d'expérience d'implantation de logements sociaux. Cette expérience nous enseigne qu'il n'existe pas une formule qui convienne à tout le monde. La clef du succès consiste à savoir adapter les formules aux besoins réels des personnes.

1. Laboratoire de recherche sur les pratiques et les politiques sociales (LAREPPS), **Portrait des organismes**

Vous venez tout juste d'emménager?

Pour votre sécurité, il importe de savoir que...

- Inter-Loge change toujours les serrures au départ d'un locataire. Vous êtes donc le seul locataire à avoir accès au logement que vous occupez. Toutes les fenêtres sont munies de verrous et de moustiquaires.
- Les logements sont également équipés de détecteurs de fumée raccordés au système électrique. À votre arrivée, vérifiez s'il fonctionne en appuyant sur le bouton situé près du voyant lumineux du détecteur.
- Vous êtes un nouveau locataire, votre logement a été inspecté et devrait être en bon état. Si quelque chose cloche, veuillez nous en informer en téléphonant à nos bureaux.
- Lorsque vous quittez votre logement, il est prudent de fermer les fenêtres et de s'assurer que portes et fenêtres sont bien verrouillées.
- En été, vous pouvez également fermer les rideaux ou les stores pour empêcher la chaleur de pénétrer dans votre logement. Ouvrez rideaux et fenêtres lorsque le soleil est absent.
- Vous avez enfin la possibilité d'avoir un logement au rez-de-chaussée avec usage privé de la cour. Cet usage vient également avec la responsabilité de tondre le gazon et d'entretenir la cour. Contactez votre Éco-quartier: à chaque mois de mai, on distribue gratuitement des fleurs annuelles.
- Votre immeuble possède une porte cochère? Pour des raisons de sécurité, elle doit rester dégagée en tout temps. Il ne faut donc rien entreposer à cet endroit.
- La salle de bain mérite une attention particulière afin d'éviter les problèmes d'humidité et prévenir la formation de moisissures. Vous prenez une douche ou un bain? Partez le ventilateur **AVANT** de débiter et assurez-vous que l'humidité soit disparue (i.e. quand il n'y a plus de buée dans le miroir) avant de fermer le ventilateur.



Donnez-nous de vos nouvelles!

À chaque livraison de l'Inter-Loge Express, la page TRIBUNE vous est consacrée. Vous voulez faire passer un message? Vous voulez vendre quelque chose? Vous voulez exprimer une opinion? N'hésitez pas à nous écrire en utilisant nos coordonnées au bas de cette page.

EMMÉNAGER

(Suite de la p.3)

- En prenant votre douche, vous activez un clapet de dérivation qui permet à l'eau de s'écouler par le pommeau de la douche. Lorsque vous avez terminé votre douche, il faut toujours fermer les robinets d'eau chaude et d'eau froide après avoir fermé le clapet de dérivation. Procéder autrement pourrait endommager le clapet de dérivation et l'eau continuerait de s'écouler par le bec des robinets au moment de prendre votre douche.
- La quincaillerie de tous les robinets (cuisine et salle de bain) est munie de coussinets de plastique. Il faut les refermer **en évitant de serrer**. La répétition d'une pression trop forte a pour effet d'endommager les coussinets... et de causer le supplice de la

FÉLICITATIONS!

M. Jean-Pierre Racette, directeur général de la SHAPEM, société d'habitation et de développement local du quartier Hochelaga-Maisonneuve, est un homme occupé par les temps qui courent. D'abord, il a été récemment élu à la présidence de la Corporation économique de l'Est de Montréal (CDEST). De plus, nous venons tout juste d'apprendre qu'il vient aussi d'être nommé au conseil d'administration de la Société d'habitation du Québec (SHQ). *Inter-Loge* tient à offrir ses meilleurs encouragements à cet artisan de la première heure qui saura relever ces

Nos condoléances

M. Maurice Latour, directeur de l'entretien d'Inter-Loge avait la douleur de perdre son père récemment. Nous tenons à lui exprimer ainsi qu'à sa famille nos plus sincères condoléances.

M. Latour fils a déjà eu l'occasion de nous relater combien il se sentait redevable envers ce père qui a su lui transmettre son savoir-faire et sa passion du travail bien fait. Ne dit-on pas que c'est le plus bel héritage?

Inter-Loge Express est publié par le groupe communautaire *Inter-Loge Centre-Sud* grâce à une subvention du Programme de soutien à l'éducation populaire autonome du gouvernement du Québec.

Réception des textes et communiqués
1503 Lafontaine, Montréal, H2L 1T7

Téléphone: (514) 522-2107
Télécopieur: (514) 522-7070

Responsable de l'édition: Louise LaRue
Rédaction et mise en page: Pierre Hamel