

# RAPPORT D'ACTIVITÉS 2009-2010



**A.P.E.L.**  
ASSOCIATION DE PROMOTION  
ET D'ÉDUCATION EN LOGEMENT

3-183, rue Saint-Eustache, 2<sup>e</sup> étage  
Saint-Eustache, Québec J7R 2L5  
(450) 413-2949 [info@apel-logement.org](mailto:info@apel-logement.org)  
[www.apel-logement.org](http://www.apel-logement.org)



# APEL

## RAPPORT D'ACTIVITÉS 2009-2010

### SOMMAIRE

Mot du président	page 5
Mot du coordonnateur	page 6
I- Promotion et développement du logement social et communautaire	page 8
1.1 Le colloque pour le développement du logement social et communautaire	page 8
1.2 Le projet du 133 Dorion	page 9
1.3 Les ateliers d'information et de formation	page 10
1.4 Le site web de l'organisme	page 10
II- Reconnaissance et défense des droits	page 11
II.1 Soutien et accompagnement	page 11
II.2 La promotion des droits et obligations	page 12
II.3 Régie du logement	page 12
III- Activités de collaboration	page 14
III.1 Organismes du territoire	page 14
III.2 Organismes régionaux	page 15
IV- Ressources financières	page 16
V- Prospectives 2010-2011	page 17
Conclusion	page 18
Annexe : les statistiques	page 19



## Mot du président

C'est avec fierté que nous vous présentons le rapport annuel 2009-2010. Le conseil d'administration et le coordonnateur n'ont pas ménagé leurs efforts pour réaliser la mission d'APEL.

Le colloque sur le développement du logement social et communautaire constitue la réalisation principale de l'année et entraînera des réalisations concrètes dans les années à venir.

Les rencontres du conseil d'administration ont surtout porté sur le colloque, le financement de l'organisme (qui demeure préoccupant), les conditions de travail du coordonnateur et le suivi des actions dont vous prendrez connaissance dans les pages qui suivent.

Merci à tous nos partenaires qui, de multiples façons, contribuent à améliorer la situation du logement social et communautaire et à préparer son développement.

Merci aussi aux membres du conseil d'administration qui, par leur enracinement dans le milieu, ont su maintenir les actions d'APEL en lien étroit avec la mission de l'organisme et les besoins du milieu.

Enfin, je tiens à souligner le travail exceptionnel de notre coordonnateur : sa disponibilité, sa rigueur, sa détermination sont à la base des succès dont fait état ce rapport.

En logement social et communautaire comme en défense des droits des locataires, les défis sont nombreux dans notre milieu. Et c'est collectivement que nous devons les relever.

*Robert Grégoire*

## Mot du coordonnateur

L'année qui s'est terminée représente la sixième année d'existence de l'Association de promotion et d'éducation en logement et ma quatrième à titre de coordonnateur de l'organisme.

Si l'on jette un regard vers l'arrière, on peut mesurer tout le chemin qui a été parcouru et réaliser à quel point cet organisme, malgré une précarité financière persistante et le peu de ressources dont elle dispose, a su tenir les promesses de sa fondation et donner des fruits qui pourraient être plus nombreux s'il avait plus de moyens.

Le présent rapport ne retracera pas ce parcours mais il se propose plutôt de présenter les activités réalisées durant la dernière année et les perspectives pour la prochaine. Nous le voulons centré sur la mission et les objectifs d'APEL. Qu'il me soit donc permis de vous les rappeler en commençant.

Ayant reçu ses lettres patentes à l'été 2005, l'Association de promotion et d'éducation en logement est le fruit d'une concertation d'organismes du milieu. APEL a été créé pour tenter de dépasser la situation de crise que vivait le logement locatif dans le territoire et prévenir d'autres heures sombres particulièrement pour les personnes et familles vivant sous le seuil de faible revenu. Car ce sont, généralement, celles qui sont le plus touchées lorsque survient une crise du logement.

À l'origine, l'organisme s'était donné surtout un mandat de promotion et de développement du logement social, de concertation des organismes communautaires, d'intervention auprès des personnes défavorisées en matière de logement et de recherche sur les problématiques du logement. En termes d'objectifs, APEL veut

- favoriser l'émergence de projets de logement social et communautaire;
- établir une concertation avec les organismes communautaires du milieu dans le but d'améliorer les conditions de logement;
- sensibiliser les citoyennes et citoyens à la prise en charge de leurs conditions d'habitation;

- offrir aux personnes défavorisées en matière de logement des services de soutien, de prévention et de formation;
- réaliser des études et des analyses sur la situation et l'évolution du logement, en particulier du logement social et communautaire.

Avec le temps, est apparue la nécessité de développer un nouvel axe, celui de la défense des droits des locataires. Trop de situations souvent abusives portées à leur connaissance ont interpellé les membres du conseil d'administration de l'organisme. Celui-ci a su s'adapter rapidement à l'émergence des nouveaux besoins et trouvé les moyens adéquats pour y répondre.

Aux objectifs déjà énumérés, L'Association de promotion et d'éducation en logement inscrit donc celui d'accompagner les locataires dans la reconnaissance et la défense de leurs droits.

L'action d'APEL, en effet, se déroule suivant deux axes : promotion et développement du logement social et communautaire et défense des droits des locataires. Ces deux axes et leur mise en œuvre (collaboration et ressources financières) sont couverts par les quatre premières parties du présent rapport d'activités auxquelles s'ajoutent les perspectives pour l'année 2010-2011.

*Serge Gilbert*

# **I- PROMOTION ET DÉVELOPPEMENT DU LOGEMENT SOCIAL ET COMMUNAUTAIRE**

Dans les prospectives 2009-2012 que nous présentions dans le rapport d'activités de l'année précédente (2008-2009), nous mentionnions, au niveau de la promotion et du développement du logement social et communautaire, la réalisation d'un colloque sur le logement social et communautaire, la participation à la mise en place d'un projet d'habitation communautaire pour le 133 Dorion, la concertation avec les instances municipales afin de dégager des pistes concrètes d'action pour augmenter le nombre de logements abordables et, finalement, la suscitation de projets d'habitations communautaires dans le territoire.

Voici un aperçu des efforts déployés en 2009-2010 pour réaliser ce que nous nous étions proposé de faire.

## **I.1 LE COLLOQUE POUR LE DÉVELOPPEMENT DU LOGEMENT SOCIAL ET COMMUNAUTAIRE**

Le 21 octobre 2010, s'est tenu dans les locaux des Salles de réception Constantin, à Saint-Eustache, un colloque portant sur le développement du logement social et communautaire dans notre territoire. Centré sur la capacité du milieu à se donner les moyens de mettre en place et de développer les solutions pour l'amélioration du logement social et communautaire, le colloque a réuni une centaine de participants provenant des différents organismes du territoire.

Placé sous la présidence d'honneur de Me Guy Bélisle, ancien maire de Saint-Eustache, le colloque a été le lieu de plusieurs présentations faites par des personnes ressources de grande qualité. Au départ, nous avons présenté la recherche-action menée par APEL en



2009. Puis le coordonnateur de l'AGRTQ a fait le point sur l'apport social et économique du logement social et communautaire dans un milieu. Il a dégagé les bénéfices que peut tirer un milieu de la présence de logements communautaires et indiqué comment cela contribue à l'enrichissement d'un milieu.

A ensuite suivi un partage d'expériences avec la présentation de trois projets d'habitation communautaire réalisés ou en voie de réalisation : La Placidiennne à Saint-Placide, la Phase II du Manoir Grand-Moulin à Deux-Montagnes et la Coopérative du Bourg Saint-Antoine à Saint-Jérôme.

L'après-midi du colloque a été consacré à du travail en ateliers sur 4 thèmes sélectionnés, relatifs à autant de problématiques touchant le logement social et communautaire : les défis que rencontre tout projet d'habitation communautaire dans notre région, le logement par rapport au vieillissement de la population, le logement par rapport aux personnes vivant des problèmes spécifiques de santé et le type d'organisation envisageable pour la création de logements communautaires.

Du travail de ces ateliers sont sorties une quarantaine de propositions qui serviront ultérieurement à l'élaboration d'un plan d'action à réaliser en collaboration avec le milieu.

## **I.2 LE PROJET DU 133 DORION**

La bâtisse sise à l'angle de la rue Dorion et de la rue Saint-Eustache abrite de nombreux locataires vivant sous le seuil de faible revenu. Ils sont majoritairement bénéficiaires de la sécurité du revenu. Comme l'édifice était à vendre, APEL y a vu une opportunité.

Dans l'optique de mettre en place un milieu de vie pour les locataires intéressés et les amener à prendre en charge leurs conditions d'habitation, l'Association de promotion et d'éducation en logement a initié, de concert avec le Regroupement pour le développement social (RPDS), le Centre d'entraide Racine-Lavoie et une représentante de la Ville de Saint-Eustache, un projet d'habitation communautaire qui visait cette bâtisse. Un comité a été formé qui s'est rencontré à plusieurs reprises pour étudier la faisabilité du projet et dégager

des pistes d'action. Des approches ont été faites auprès de la Ville de Saint-Eustache qui s'était montrée très intéressée à collaborer à ce projet et en faciliter la réalisation. Quelques rencontres ont eu lieu avec le directeur général de la Ville de Saint-Eustache, le directeur du service de l'urbanisme et le directeur du Module des services communautaires. À l'étape de la création d'un organisme promoteur pour le projet, nous avons appris que la bâtisse avait été vendue à une compagnie d'investisseurs dont la spécialité est l'achat de bâtisses à rénover pour location.

Souhaitant préserver les droits acquis des locataires et prévenir des hausses indues de loyer, nous avons pris contact avec un administrateur de la compagnie qui avait, verbalement, accepté de faire attention aux locataires qui habitaient les logements au moment de l'acquisition de la bâtisse. L'avenir nous dira si c'est le cas. Cependant, deux locataires ont entamé des procédures à la Régie du logement relativement à des augmentations qu'ils jugent abusives et à certaines pratiques pour le moins questionnables. Ce dossier n'est pas terminé.

### **1.3 LES ATELIERS D'INFORMATION ET DE FORMATION**

Au cours de l'année 2009-2010, l'Association de promotion et d'éducation en logement a profité de la présence de deux stagiaires en techniques de travail social du CEGEP de Saint-Jérôme. Celles-ci ont offert une collaboration très précieuse qui a permis d'animer des ateliers en recherche de logement dans les organismes intéressés. Six ateliers ont ainsi été organisés dans autant d'organismes. Ces ateliers ont été quelquefois répétés jusqu'à trois fois dans certains organismes. Plus d'une centaine de personnes ont ainsi été rejointes.

### **1.4 LE SITE WEB DE L'ORGANISME**

Portail visuel de l'organisme, le site web d'APEL a été remodelé dans le courant de l'année afin de le rendre plus attractif, interactif et plus efficace. Les données et les informations ont été regroupées par familles rendant ainsi la navigation du site plus intuitive. Les commentaires reçus font état d'une satisfaction grandissante des personnes qui le consultent et d'une fréquentation accrue.

## **II- RECONNAISSANCE ET DÉFENSE DES DROITS**

L'axe de la reconnaissance et de la défense des droits constitue le deuxième volet de la mission et des actions d'APEL. Dans cet axe, on retrouve le soutien et l'accompagnement des locataires, les ateliers de promotion des droits et responsabilités, les interventions auprès de la Régie du logement.

### **II.1 SOUTIEN ET ACCOMPAGNEMENT**

Selon les statistiques que nous avons compilées (voir annexe), APEL a soutenu et accompagné, toutes demandes confondues, près de 300 locataires. Nous avons répondu à 214 requêtes téléphoniques d'information spécifique, traité 55 dossiers qui ont nécessité plus d'une centaine d'heures de préparation (moyenne de deux heures par cas et deux ou trois rencontres) et accompagné 23 locataires à la Régie du logement.

Il est important qu'ici nous fassions remarquer que les appels téléphoniques recensés concernaient exclusivement des cas relatifs à des problèmes de logement, cas qui ne pouvaient être répondus en deux ou trois minutes. Souvent, les conversations débordaient la quinzaine de minutes. Les cas les plus complexes obtenaient un rendez-vous pour explorer la situation et décider des suites à donner ou des démarches à effectuer. Ce sont les 55 cas identifiés comme cas traités. Un peu moins de la moitié de ces cas mettaient en cause des procédures de ou à la Régie du logement. Les autres étaient réglés par la médiation d'APEL (négociations avec les propriétaires, rencontres avec les propriétaires ou d'autres locataires). Nous n'avons pas tenu de statistiques pour les autres appels de demande d'informations ordinaires.

Comme déjà nous le soulignons dans le rapport d'activités de l'année dernière, certains cas sont si complexes qu'il nous faut souvent faire appel à des ressources extérieures à APEL. C'est ainsi que nous voulons remercier de leur collaboration le Centre d'entraide Racine-Lavoie (cas de consultation budgétaire), l'Aide juridique de Saint-Eustache (cas nécessitant

l'intervention d'un avocat), le Comité logement Rosemont et le FRAPRU (expertise plus pointue).

Toujours dans le thème du soutien et de l'accompagnement, APEL a été invitée à accompagner dans la mise en place d'un comité de locataires des résidents des habitations connues sous le nom de Terrasse Louise. Deux pistes sont actuellement à l'étude : former un comité de locataires ou démarrer un projet d'habitation communautaire.

## **II.2 LA PROMOTION DES DROITS ET OBLIGATIONS**

Ayant bénéficié d'une subvention du Centre local d'emploi de Saint-Eustache, nous avons offert quatre ateliers portant sur

- le logement social et la crise économique,
- les procédures de démarrage d'un projet de logement communautaire,
- les particularités du bail de location et
- les droits et recours des locataires.

Ces ateliers avaient pour objectifs d'outiller les participants afin de leur permettre de connaître leurs droits et de développer leur capacité à les défendre. Une vingtaine de personnes ont participé à ces ateliers.

## **II.3 RÉGIE DU LOGEMENT**

Le recours à la Régie du logement se fait quand il n'y a aucune autre possibilité de médiation et de négociations avec les propriétaires. Des 23 cas traités, 19 répondent à cette catégorie. Les autres cas ont été des défenses produites suite à des procédures engagées par les propriétaires pour non paiement de loyer, particulièrement.

Chaque audition à la Régie fait l'objet d'une préparation minutieuse : élaboration du dossier, vérification des faits allégués, rencontre des témoins s'il y a lieu, préparation de la déposition, de l'interrogatoire et du contre-interrogatoire. Notre taux de réussite se situe

autour de 90% des dossiers traités. Au cours de l'année, tous les cas dans lesquels était impliquée une demande de compensation financière ont été gagnés. Un client a même reçu une compensation de près de 6 000,00\$.

APEL a obtenu une certaine forme de reconnaissance de la Régie du logement : les fonctionnaires nous réfèrent des personnes qui ont besoin d'aide pour préparer leur dossier.

### III- ACTIVITÉS DE COLLABORATION

L'un des objets de l'Association de promotion et d'éducation en logement est d'établir et développer «la concertation avec les organismes communautaires du milieu dans le but d'améliorer les conditions de logement». Si la préparation du colloque pour le développement du logement social et communautaire a été une occasion privilégiée d'établir d'importantes collaborations avec des organismes régionaux, chaque journée de travail n'en permet pas moins de maintenir les liens avec les organismes du milieu.

#### III.1 ORGANISMES DU TERRITOIRE

APEL participe régulièrement à la Table de concertation sur la pauvreté, lieu d'échanges où sont représentés plusieurs des organismes du territoire. APEL transmet régulièrement des informations sur ses dossiers, sur les projets de logement communautaire dans la région et sur la situation du logement en général. Le coordonnateur a fait, à l'occasion d'une des rencontres, la présentation d'un cas type des clients de l'organisme.

APEL est aussi membre du Collectif communautaire de la région de Deux-Montagnes, même si sa participation aux rencontres est moins active qu'à la Table pauvreté.

L'organisme collabore avec le Centre d'entraide Racine-Lavoie, le RPDS et le service de l'animation communautaire de la Ville de Saint-Eustache dans l'initiation de projets intéressant le logement social et communautaire. C'est ainsi que les quatre organismes ont travaillé conjointement sur le projet du 133 Dorion.

D'autres organismes entretiennent une collaboration suivie avec l'Association de promotion et d'éducation en logement : entre autres, les services de la pastorale sociale de la paroisse Saint-Eustache. Les échanges de services sont fructueux entre ces organismes et APEL.

### III.2 ORGANISMES RÉGIONAUX

Nous venons de le souligner, l'organisation du colloque pour le logement a été une occasion privilégiée d'établir des collaborations avec des organismes de l'extérieur du territoire. C'est ainsi que la Fédération des coopératives d'habitation intermunicipale du Montréal métropolitain (FÉCHIMM) est devenue un partenaire dans l'organisation du colloque. Outre de contribuer financièrement à la tenue de l'événement, la FÉCHIMM a mis un de ses employés à la disposition d'APEL pour prendre charge des communications du colloque.

Le Groupe de ressources techniques Réseau 2000+ ayant ses bureaux à Laval, le Conseil régional de développement social des Laurentides (CRDSL) ainsi que le Florès sis à Saint-Jérôme, la Fédération Laval Laurentides Lanaudière des OSBL d'habitation (FLOH) au conseil d'administration de laquelle siège APEL, ont été des collaborateurs efficaces tout au long de l'année.

Toutes ces collaborations mais surtout la connaissance qu'ont pu avoir ces organismes des buts et de l'action d'APEL ont sûrement contribué à la crédibilité de l'organisme dans le milieu de l'habitation communautaire.

## IV- RESSOURCES FINANCIÈRES

Depuis sa fondation, APEL dispose de peu de ressources financières, ce qui risque d'handicaper son développement au moment où l'organisme a le plus besoin de tous ses moyens.

APEL reçoit depuis 2006 une aide financière de Centraide Laurentides qui l'a aidée à se structurer en engageant un coordonnateur à temps partiel en janvier 2007. Depuis deux ans, l'organisme bénéficie d'une subvention du Secrétariat à l'action communautaire autonome et aux initiatives sociales (SACAIS). Malgré une gestion serrée de ses finances et des mesures d'économie, les revenus suffisent à peine à couvrir les frais courants de l'organisme. Un prêt AccordD a été négocié pour faire face à un manque temporaire de liquidités.

Or l'année 2010-2011 comportera son lot de défis pour l'organisme : élaboration du plan d'action consécutif au colloque pour le logement social et communautaire, rencontre des décideurs politiques et des gens d'affaire du territoire, mobilisation des organismes communautaires et de la population, bonification des services, entre autres.

De nombreuses demandes d'aide financière sont acheminées à des organismes subventionneurs et les résultats tardent à venir. Pourtant, tous s'entendent pour reconnaître l'efficacité du travail de l'organisme, la qualité de ses interventions, l'unicité de son mandat. Tous s'entendent pour reconnaître le besoin d'un tel organisme dans le milieu, le seul dont les mandats recouvrent la promotion et le développement du logement social et la défense des droits des moins nantis.

Nous le répétons! Face à la situation de crise appréhendée que la recherche-action et le colloque ont mise en lumière, face aux problèmes qu'engendrera dans un avenir proche la croissance du nombre de personnes vivant sous le seuil de faible revenu qui auront besoin d'un logement à la portée de leur bourse, APEL a besoin d'un meilleur soutien financier tant des paliers gouvernementaux (provincial et régional) que des fondations pour pouvoir poursuivre ses activités, bonifier son offre de services et développer le plein potentiel de son programme.



## V- PROSPECTIVES 2010-2011

La mission d'APEL se définit comme une mission de fond, donc une mission de long terme. La situation que connaît notre territoire et que nous avons largement documentée par nos travaux de recherche et le colloque ne pourra vraiment changer à court terme. On peut, toutefois, espérer l'améliorer dans le moyen terme. Pour ce faire, il nous faut travailler sur la volonté des décideurs politiques et l'engagement citoyen.

Dans un premier temps, il nous faudra miser sur l'élan que le colloque pour le logement social et communautaire a suscité chez les participants, continuer à développer des collaborations, des solidarités, créer les partenariats propices à la réalisation des projets portés par les personnes, les groupes et les organismes.

En termes de perspectives pour la prochaine année, nous comptons

<b>Au niveau du logement communautaire :</b>	<b>Au niveau des organismes :</b>	<b>Au niveau de la reconnaissance et de la défense des droits :</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• élaborer le plan d'action pour le développement du logement communautaire;</li><li>• susciter l'adhésion des instances politiques et de la population au plan d'action;</li><li>• compléter avec les personnes impliquées, dans la mesure du possible, la démarche du projet de Terrasse Louise;</li><li>• accompagner les projets d'habitation communautaire émergents.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• resserrer les liens avec les organismes communautaires du territoire, partenaires privilégiés de la mission d'APEL;</li><li>• maintenir les collaborations avec les organismes régionaux.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• bonifier l'offre des ateliers de formation et d'information;</li><li>• continuer d'améliorer les services personnalisés;</li><li>• resserrer la collaboration avec les autres organismes de soutien;</li><li>• contribuer à la mise en place des ressources nécessaires en cas d'urgence.</li></ul>

## CONCLUSION

Au terme de l'année 2009-2010, nous croyons pouvoir dire que nous avons bien rempli le mandat de promotion et de développement du logement social et communautaire et celui de reconnaissance et défense des droits. Les statistiques des réalisations et les commentaires reçus parlent d'eux-mêmes : APEL est une ressource de plus en plus utile et de plus en plus appréciée. La réputation de l'organisme dépasse même les frontières de son territoire. Nous recevons des demandes de service d'aussi loin que Mont-Laurier, demandes que nous devons refuser tant à cause des limites de la charte de notre organisme que de l'insuffisance des ressources financières et humaines.

L'année a été fertile en termes de réalisations. Tout ce que nous avons fait l'a été dans la collégialité, avec la collaboration de personnes - dont les membres du conseil d'administration - et d'organismes sans lesquels la mission d'APEL n'aurait pu être pleinement menée à terme, encore cette année.

Nous tenons, en complétant ce rapport d'activités, à les remercier de leur collaboration, de leur confiance, de leur franchise et de leur honnêteté. Ces personnes et ces organismes ont été plus que des partenaires à cause des liens privilégiés que nous avons pu tisser. Comme nous, ils étaient motivés par le mieux-être des personnes les moins nanties de notre territoire.

Maintenant, il nous reste à souhaiter qu'APEL puisse obtenir les moyens et les ressources dont l'organisme a besoin pour continuer sa mission, développer ses services et rester présent aux besoins des personnes et familles de notre territoire.

Rédigé par **Serge Gilbert**, coordonnateur

*Adopté à l'assemblée générale annuelle tenue le 17 mars 2011, sur proposition de Jeannine Martel appuyée par Normand Godon.*

## ANNEXE : LES STATISTIQUES

	2008-2009	2009-2010
<b>Ateliers offerts</b>	6	10
<b>Appels spécifiques *</b>	n/d	214
<b>Requêtes d'information</b>	750	675
<b>Dossiers ouverts</b>	35	55
<b>Accompagnements RDL</b>	33	23
<b>Téléphones de suivi</b>	n/d	122
<b>Rencontres de suivi (nb hrs)</b>	n/d	77
<b>Cas réglés</b>	6	15
<b>Fréquentation web</b>	2200	3441

- ♦ Appels qui concernent un problème lié spécifiquement au logement pouvant conduire à une ouverture de dossier.

