

FOHM 24 février 2010

Problématique :

théorisation de la pratique de soutien
communautaire en logement social

Pour nous

le logement est une fin en soit
et non une stratégie d'intervention..

Objectif :

mieux cerner le rôle bi-céphale du soutien communautaire :

- **Rôle de locateur :** Pleine jouissance des lieux, entretien, sécurité etc.. et d'intervention soutien communautaire : gestion du bail, paiement, entretien, bon voisinage ...etc.
-
- **Rôle social communautaire :**
- d'offrir du logement décent et permanent à :
 - des personnes seules marginalisées socialement ou économiquement
 - des femmes seules ou encore à
 - des clientèles mixtes personnes âgées
 - logement subventionné et non subventionné.

OR ces deux rôles peuvent entrer en conflit.

- les droits individuels d'un locataire
vis-à-vis de
- la mission collective et sociale
et les valeurs de l'organisation.

?

- Le juriste a-t-il des éléments de réflexion?

Le droit est fondé sur la propriété

D'où prééminence des droits du propriétaire,
sauf exceptions

- Code civil et Régie du logement.
 - **mais ce sont des exceptions, à interprétation limitée.**

Il y a donc peu de place pour les locataires
et le communautaire là-dedans.

Ce droit est fixé par le bail de logement

Le juriste a peu de réponses sur le rapport entre :

les obligations qui incombent à l'organisme comme gestionnaire d'un immeuble
(entretien, propreté, réparations, maintien de l'ordre
et du calme, respect des autres et des
règlements),

et

les impératifs sociaux et politiques découlant des buts que
poursuit l'organisme
(accès de tous à un logement de qualité,
convivialité, solidarité, sociabilité...),

sans oublier ce que ces buts exigent comme prises de position
et revendications dans la société et la politique.

Premier élément

les objectifs de l'organisme et les moyens pour les remplir doivent être énoncés clairement aux statuts constitutifs.

par exemple : notre fonction est l'accès à un logement décent pour ceux qui en sont privés à cause de leur statut économique ou social.

Il est alors possible dans ce contexte d'exclure des fonctions curatives de réinsertion, de soins, de désintoxication ou de refuge temporaire.

Parce que : l'OSBL n'a pas le droit de faire autre chose que ce que lui permet ses statuts constitutifs, donc la mise en œuvre des objectifs énoncés et les activités connexes.

Deuxième élément

bien distinguer les deux fonctions de l'organisme

Pour s'assurer que les exigences qui découlent du statut de propriétaire n'empêchent pas la réalisation des objectifs socio-politiques de l'organisme,

bien distinguer :

les fonctions

et

ceux qui les remplissent.

C'est à dire : bien distinguer

D'une part : l'adoption de politiques et de règlements généraux qui organisent le l'orientation, le positionnement, le fonctionnement et le travail de l'OSBL...

D'autre part, l'administration quotidienne de l'organisme qui implique les baux, l'application des règlements et politiques, et le rapport aux locataires, la gestion de l'immeuble ...etc.

Cela signifie une séparation des fonctions

le Conseil d'administration adopte

- Des politiques et règlements
- Statue sur les budgets et les orientations
- Et est responsable du personnel

Alors qu'un ou des responsables désignés:

les mettent en œuvre

et les appliquent au quotidien

donc

C'est le responsable de l'administration qui gère au quotidien et établit les rapports avec les locataires.

Le Conseil d'administration adopte les politiques générales et les orientations de l'organisme.

Lorsqu'un conflit survient avec un locataire,

c'est au gestionnaire d'intervenir;

On pourra prévoir en cas de conflit, une possibilité d'appel au Conseil d'administration qui vérifiera la juste application des politiques et règlements et proposera éventuellement de les modifier.

Ainsi, les conflits seront circonscrits entre l'administrateur et le ou les locataires.

La soupape sera un mécanisme d'appel au CA qui vérifiera si les règlements et politiques ont été convenablement appliqués.

Le CA ne règle pas les problèmes individuels et les cas concrets, mais procède par politiques et règlements.

C'est ainsi qu'on évite le risque de discrimination en ne procédant pas au cas par cas.

attention

Hésitez toujours à soumettre un cas particulier à l'Assemblée générale.

Dans les OSBL, le rôle de l'Assemblée générale des membres est limité à trois fonctions:

- élire les administrateurs-trices
- recevoir les états financiers
- et nommer un-e ou des vérificateurs.

Politiquement elle est importante,
mais juridiquement, c'est le CA qui administre.

Cela dit

Les conflits sont généralement des

SYMPTOMES

qui appellent à en rechercher

les causes véritables et profondes.

Le plus souvent, les problèmes viennent non pas
des règlements,

mais d'autres causes qui n'ont que la

contestation du règlement pour s'exprimer.

Or c'est souvent la conséquence

Du refus de l'État

d'assumer ses responsabilités

Et qu'il s'en décharge

sur les organismes populaires

Il en résulte une TENSION

CAR les OSBL risquent d'être

INSTRUMENTALISÉS

pour pallier l'inaction de l'État;

MAIS, leurs objectifs sociaux refusent que des concitoyen-es soient laissés-es pour compte à cause de la négligence de l'État.

Pour affronter cette tension
entre les aspirations de changement social
et les sollicitations de l'urgence sociale,

L'intuition juridique, est que :

si le choix est fait au cas par cas,

il y a un immense risque de discrimination;

s'il est fait à partir d'une politique claire décidée en
assemblée générale, longtemps d'avance

et que la mise en œuvre sera faite au cas par cas par
un-e responsable désigné-e, avec un mécanisme
d'appel,

alors les droits de chacun seront mieux respectés.

cette réponse implique
un alourdissement bureaucratique peu
compatible avec les objectifs de solidarité;

D'où la **séparation des fonctions** :
que le CA et l'assemblée générale adoptent des
politiques générales et des règlements
et
que d'autres personnes les mettent en œuvre;
avec possibilité de recours en cas de désaccord.
C'est la seule réponse que le juriste puisse fournir.

Au delà du droit,

L'intervenant social sait que ce sont des initiatives d'éducation et de formation sur les objectifs et le rôle des OSBL en habitation et la position relative des usagers et des membres

- qui permettront d'aplanir les difficultés
- Et surtout construiront les solidarités nécessaires pour appuyer les revendications politiques.