RAPPORT ANNUEL 2025



CITÉ LES TROIS R (SAINT-JÉRÔME)

FÉDÉRATION DES OSBL D'HABITATION DES 3L
LAVAL / LAURENTIDES / LANAUDIÈRE

FÉDÉRATION DES OSBL D'HABITATION DES 3L

RAPPORT AU 31 DÉCEMBRE 2025

TABLE DES MATIÈRES

AVANT-PROPOS 3
La définition d'un OSBL d'habitation

BILAN 4
Un mot de la présidence et la direction

PORTRAIT 5
La Fédération des OSBL d'habitation des 3L

VIE ASSOCIATIVE ET DÉMOCRATIQUE 12
Les faits saillants

SERVICES ET ACTIVITÉS 13
Les faits saillants

FINANCES 22
Le bilan 2025 et les prévisions 2026

PERSPECTIVES 23
Le suivi du plan d'action et les priorités 2026

REMERCIEMENTS 24
Les bailleurs de fonds et les partenaires

AVANT-PROPOS

La définition d'un OSBL d'habitation

Ni HLM ni coopératives, les OSBL-H sont des initiatives citoyennes destinées à répondre aux besoins de logements des personnes fragilisées et exclues.

Un OSBL d'habitation est un organisme d'action communautaire autonome qui a pour mission d'offrir du logement abordable et sécuritaire. Un OSBL-H est constitué en vertu de la troisième partie de la *Loi sur les compagnies*, ce qui en fait une organisation privée (non gouvernementale) à but non lucratif. Les OSBL-H sont caractérisés par un mode de gestion démocratique (conseil d'administration élu).

Les OSBL d'habitation constituent une forme de logement social et communautaire, lequel se définit par une formule de propriété collective qui a une mission sociale, ne poursuit aucune finalité de profit et se place à l'abri de la spéculation.

Avec près de 58 000 logements permanents, temporaires ou transitoires au Québec, détenus et/ou administrés par plus de 1 250 organismes et répartis à travers quelque 2 600 ensembles immobiliers, le parc des OSBL d'habitation représente une composante majeure, soit 32 % de l'offre de logement social au Québec.

Une force économique

6 milliards $ de patrimoine immobilier

Plusieurs milliards $ en équité immobilière

+ de 950 millions $ de chiffre d'affaires annuel

230 millions $ de masse salariale annuelle

+ de 8 300 travailleur·euse·s

+ de 10 000 bénévoles

1 250 milieux de vie inclusifs



63 % des locataires sont des femmes



25% sont familles monoparentales



18 % sont des personnes à risque d'itinérance



6 % sont des personnes en situation de handicap



45 % des locataires ont 55 ans et +

Consolider le secteur aujourd'hui, c'est rendre possible l'ambition de demain : atteindre 20 % de logements hors marché d'ici 2050 et faire du droit au logement une réalité durable au Québec.

BILAN

Un mot de la présidence et de la codirection

2025 : UNE ANNÉE PIVOT

L'année 2025 aura été marquée par un important travail de repositionnement de la FOH3L.

Dans un contexte où les besoins en logement continuent de croître et où les organismes doivent composer avec des défis toujours plus complexes, nous avons fait le choix de placer la consolidation du secteur au cœur de nos priorités. Car développer le logement communautaire, c'est aussi préserver et renforcer les milieux de vie qui existent déjà.

Cette orientation a guidé nos actions tout au long de l'année : consolider notre offre de services, approfondir nos partenariats, soutenir les organismes dans leurs réalités quotidiennes et porter, auprès des décideurs, la voix d'un mouvement enraciné dans ses communautés.

Surtout, 2025 aura permis de jeter les bases d'une nouvelle étape pour notre réseau. Les réflexions amorcées, les choix effectués et les collaborations renforcées ont préparé le terrain pour des transformations qui prendront pleinement leur essor en 2026 et 2027. Ce travail, souvent moins visible, est pourtant essentiel : il consiste à doter notre secteur des assises nécessaires pour assurer sa pérennité, accroître sa capacité d'agir et relever collectivement les défis à venir.

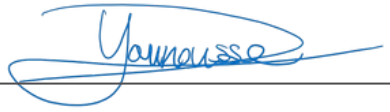
Le logement communautaire représente bien plus qu'un parc immobilier. Il constitue un patrimoine collectif, des espaces de participation citoyenne et des réponses humaines à des besoins essentiels. Sa force repose sur des organisations enracinées dans leur milieu, outillées et solidaires.

Grâce à l'engagement de nos administrateur·rice·s, de notre équipe, de nos partenaires et, surtout, de nos membres, la FOH3L continue d'être un point d'ancrage pour le secteur : une organisation de proximité qui accompagne, représente, rassemble et contribue à bâtir l'avenir du logement communautaire.

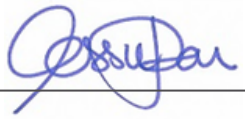
Nous vous remercions sincèrement de votre confiance et de votre engagement envers cette mission collective.



GAÉTAN LAROSE
Président
Conseil d'administration



YASMINE-AUDREY IOUNOUSSE
Codirectrice générale
Opérations et développement organisationnel



JESSIE POULETTE
Codirectrice générale
Affaires publiques et politiques

PORTRAIT

La Fédération des OSBL d'habitation des 3L

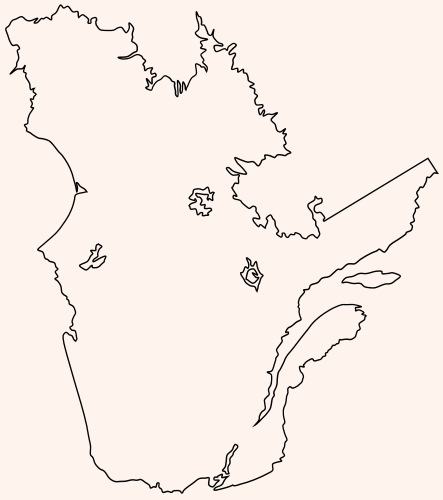
LA MISSION

Représenter | Accompagner | Soutenir | Outiller | Consolider

La mission de la *Fédération des OSBL d'habitation des 3L* (FOH3L) est de regrouper les OSBL d'habitation permanente et transitoire et d'hébergement temporaire des régions de Laval, Laurentides et Lanaudière, de développer une offre de services pour ses membres et d'assurer une représentation politique visant à faciliter la saine gestion de l'habitation communautaire de même que son développement et sa pérennité. La FOH3L est l'une des huit fédérations régionales membres du *Réseau québécois des OSBL d'habitation* (RQOH).

LE TERRITOIRE

Le territoire d'intervention de la FOH3L, les régions administratives de Laval, des Laurentides et de Lanaudière, affiche une superficie de près de 33 018,40 km^2 (Laval - 246,14 km^2 | Lanaudière – 12 300,45 km^2 | Laurentides – 20 471,81 km^2) et quelque 157 municipalités, villes ou villages répartis en 15 municipalités régionales de comté (MRC). Des zones urbaines, semi-urbaines ou rurales composent le territoire des 3L et une riche diversité des réalités locales et sous-régionales en résulte.



Un territoire de plus de **33 000 km^2**
aux multiples réalités.

PORTRAIT

La Fédération des OSBL d'habitation des 3L

LA TYPOLOGIE ET L'ÉTAT DU MEMBRARIAT

Tout membre ayant un statut en règle peut se prévaloir des services offerts par la FOH3L. L'article 68.15 de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec* stipule qu'un OSBL-H doit être membre de sa Fédération, et ce, pour la durée de la convention d'exploitation. Enfin, tout adhérent Sékoia doit être membre actif, associé ou de soutien.

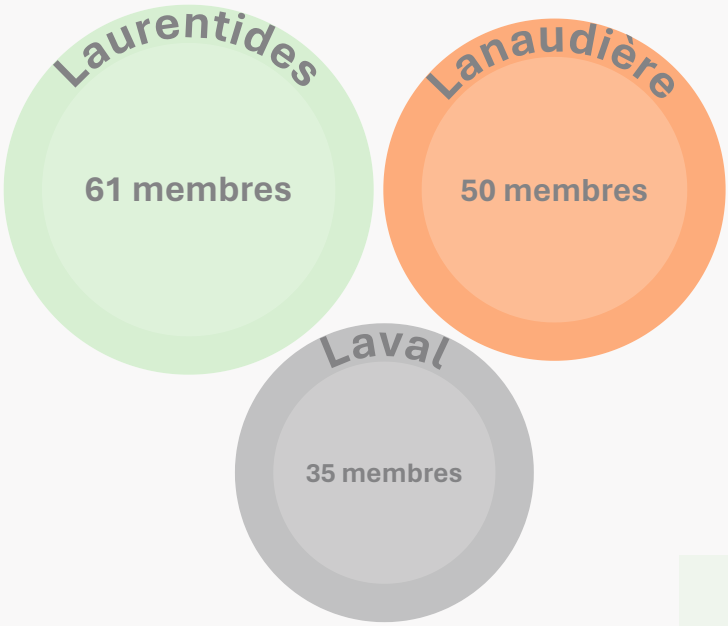
MEMBRE ACTIF	Organisme sans but lucratif offrant de l'habitation permanente (avec bail)	**102** 70 %
MEMBRE ASSOCIÉ	Organisme sans but lucratif offrant de l'hébergement d'urgence, de l'hébergement temporaire ou de l'habitation transitoire	**38** 26 %
MEMBRE ACTIF ET ASSOCIÉ	Organisme sans but lucratif se qualifiant à la fois à titre de membre actif et à titre de membre associé	**3** 2 %
MEMBRE DE SOUTIEN	Organisme sans but lucratif partenaires partageant la mission et les orientations de la Fédération	**3** 2 %

146 organismes membres
+ 6 organismes membres en 2025
5 675 unités locatives fédérées
+ 211 unités fédérées en 2025

PORTRAIT

La Fédération des OSBL d'habitation des 3L

LA RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU MEMBRARIAT





Présents dans toutes les MRC des 3L, les membres de la FOH3L illustrent l'ancrage territorial de la Fédération.

RÉGION DE LAVAL
35 MEMBRES - 1 873 UNITÉS

MRC/Ville de Laval

- Aviron Hébergement communautaire (L')
- Bureau d'aide et d'assistance familiale (BAAF) Place St-Martin
- Comité de promotion d'H.L.M. à Ste-Rose
- Corporation d'habitation de Laval (projets membres :Habitation Raymond-Goyer, Habitation Bousquet)
- Déclic Action
- Fondation Le Pilier
- Habitations Ararat
- Habitations de La Berge
- Habitations des Requérants et Requérantes de Laval
- Habitations du Rendez-vous de Laval (Les)
- Habitations l'Envolée de Laval (Les)
- Habitations populaires Laval-des-Rapides
- Habitations populaires Vincent-Massey Inc.
- Habitations Saint-Christophe Inc.
- Îlot (L') - Centre de crise et de prévention du suicide de Laval

PORTRAIT

La Fédération des OSBL d'habitation des 3L

RÉGION DE LAVAL (...)
35 MEMBRES - 1 873 UNITÉS

- Immeubles Després & Forest Inc.
- Maison de Lina
- Maison d'hébergement L'Envolée
- Maison Dominique
- Maison du Marigot (La)
- Maison du Pas Sage
- Maison du Peuple (La)
- Maison Le Prélude
- Maison l'Esther
- Maison Marie-Marguerite
- Manoir du Ruisseau Inc.
- Manoir Marc-Aurèle-Fortin
- Manoir St-Martin
- OMH de Laval (projets membres : Habitation Louise-Beauchamp, Habitation Pie-X, Habitation Val-Martin : EFG, Habitation Yvon Lambert, Habitations Claude-Langlois, Habitation mercantile)
- Options Habitation Québec
- Relais familial d'Auteuil
- Résidence Carpe Diem Inc.
- Résidence Estia
- Résidence pour personnes âgées de la communauté grecque orthodoxe (Manoir de Laval)
- Société de logements populaires de Laval Inc. (Habitations du Boisé)

RÉGION DES LAURENTIDES
61 MEMBRES - 2 334 UNITÉS

MRC de Deux-Montagnes

- Chacunière (La)
- Domaine Chénier Inc.
- Maison d'hébergement Accueil communautaire jeunesse des Basses-Laurentides
- Placidienne (La)
- Résidences Basile-Routhier Inc. (Les)

MRC Thérèse-De Blainville

- Appartements Rosa Blanda
- Corporation Jardins Horizons Nouveaux de Rosemère Inc.
- Habitations Solid'Aires
- Habitations Rive Gauche
- Maison le petit Patro des Basses-Laurentides

MRC Thérèse-De Blainville (...)

- Manoir Blainville
- Manoir Blainville II
- OH de la Rive-Nord (projets membres : Logement adapté MRC Thérèse-De Blainville, Les Citadins)
- Réinsertion sociale du Soleil Levant Inc.
- Résidence au Fil du Temps Inc.
- Résidence des Moissons
- Société d'habitation de Bois-des-Filion

MRC d'Argenteuil

- Corporation de l'Horizon d'Or de Grenville & Agglomération Ltée
- Domaine Brownsburg Inc.
- Habitations communautaires de Grenville (Les)
- Logements Richelieu de Lachute Inc.

PORTRAIT

La Fédération des OSBL d'habitation des 3L

RÉGION DES LAURENTIDES (...)
61 MEMBRES - 2 334 UNITÉS

MRC de La Rivière-du-Nord

- Bellefeuilloise (La)
- C.R.C Curé-Labelle Inc.
- Cité les Trois R
- Habitation du Vieux-Shawbridge
- Maison D'Ariane (La)
- Maison d'hébergement jeunesse la Parenthèse
- Maison Oxygène Laurentides
- Manoir Station 7
- OMH de Saint-Jérôme (projet membre : Réinsertion sociale du Soleil-Levant)

MRC des Laurentides

- CAP JEM
- Chaumière des Monts Inc.
- Domaine Bellevue de Saint-Faustin-Lac-Carré
- Habitations du ruisseau noir (Les)
- Habitations La Capucine (Les)
- Habitations Stephen Jake Beaven
- Havre de Val-David (Le)
- Maison Phoenix
- Manoir Labellois
- Ombre-Elle
- Résidence Vallée de la Rouge Inc.
- Sentier Du Nouveau Jour
- Société Agamon Inc.
- Trait d'Union de St-Rémi Inc. (Le)
- Versant d'Or (Le)

MRC/Ville de Mirabel

- Villa Mirabon Inc.

MRC des Pays-d'en-Haut

- Appartements Glen
- Association pour la santé environnementale du Québec (ASEQ)
- Habitat Saint-Sauveur
- Habitats Morin-Heights
- Habitation Saint-Adolphe d'Howard Inc.
- Habitations de la Vallée de Saint-Sauveur (Les)
- Habitations Mont du Rocher Inc.
- Sous le toit de l'Échelon
- VIV' en logis

MRC d'Antoine-Labelle

- Appartements du Quartier Rivière-Rouge (Les)
- Arc-en-Soi (L')
- Habitations aux jardins verts de Mont-Laurier (Les)
- Maison Lyse-Beauchamp (Ressource d'hébergement communautaire)
- Ressources Olivier
- Villa des Arc-en-ciel

Le taux d'adhésion au membrariat de la FOH3L a atteint **86,5 %** en 2025.

PORTRAIT

La Fédération des OSBL d'habitation des 3L

RÉGION DE LANAUDIÈRE
50 MEMBRES - 1 468 UNITÉS

MRC des Moulins

- Centre Le Diapason
- Habitat Lanaudière
- Hébergement d'urgence Terrebonne
- OMH de Lanaudière Sud (projet membre : Habitations Marguerite-Lachapelle)
- Pas de Deux (Le)
- Pavillon de l'Harmonie
- Symphonie du Boisé
- Résidences Pierre Legardeur Inc.
- Vaisseau d'Or (Des Moulins)
- Vilavi Canada

MRC de Montcalm

- Habitations Saint-Lin-Laurentides
- OH de Lanaudière Nord (Le Coeur du Village St-Esprit)
- OH de Lanaudière Nord (Résidence populaire d'Entrelacs)
- Résidence Laurier
- Résidence Quatre-Soleils Inc.
- Résidences de l'Achigan (Les)

MRC de Matawinie

- Chaumière Jeunesse de Rawdon
- Logements Lucien Blaquière (Les)
- Manoir de la Rivière Dufresne
- Résidence Dr. Lucien Ferland
- Résidences du Parc Naturel Habité (Les)
- Résidences Georges-L'Allier

MRC de D'Autray

- Habitations Petite-Rivière (Les)
- Résidences communautaires Sacré-Coeur (Les)

MRC de l'Assomption

- Accès Logement Repentigny
- Habitations Ciné des Coeurs
- Manoir des Seigneurs
- PANDA de la MRC l'Assomption
- Résidence Claire Marchand Inc.
- Résidences du Méandre
- Services de crise de Lanaudière (Les)

MRC de Joliette

- Arche Lanaudière (L')
- Centre résidentiel communautaire Joliette-Lanaudière Inc.
- Défis-logis Lanaudière
- Groupe de ressources techniques Habeo
- Havre Paulois (Le)
- Maison d'accueil la Traverse
- Maison d'hébergement jeunesse Roland-Gauvreau
- Maison L'intersection (La)
- Maison Pauline Bonin
- Manoir du Boisé Crabtree
- PAX Habitat
- Propulsion Lanaudière
- Résidence à l'ombre du Clocher
- Résidence d'Ailleboust de Sainte-Mélanie
- Résidence des Prairies
- Société de logements populaires de Lanaudière (SLOP)

73 OSBL-H logent des personnes aînées.
30 OSBL-H logent des personnes seules/familles.
66 OSBL-H logent des personnes ayant des besoins spécifiques.

PORTRAIT

La Fédération des OSBL d'habitation des 3L

L'ÉQUIPE DE TRAVAIL

Les personnes occupant les postes à la permanence sont responsables des services liés à la mission, des services tarifés et des ententes de services de la FOH3L. À l'exception des ententes spécifiques en matière de soutien communautaire conclue entre la FOH3L et *Santé Québec Laval*, les services tarifés font l'objet d'une externalisation contractuelle.

En date du 31 décembre 2025, l'équipe de la FOH3L réunit huit (8) personnes, dont 6 personnes salariées et 2 personnes contractuelles : cinq (5) œuvrent à la permanence - **Jessie Poulette** (codirectrice générale - affaires publiques et politiques), **Yasmine-Audrey Iounousse** (codirectrice générale - opérations et développement organisationnel), **Jacques Legault** (agent d'information et de communication), **Sylvie Cloutier** (agente de soutien administratif) et **Gaétan Larose** (gestionnaire immobilier communautaire) - et trois (3) personnes salariées forment l'équipe d'intervention de milieu en soutien communautaire - **Kathleen Lagardère** (départ en cours d'année), **Marsha Jean** (arrivée en cours d'année), **Leptune Innocent** et **Jacquelin Deranne** (départ en fin d'année).

L'année 2025 a été marquée par un important travail de consolidation organisationnelle visant à répondre à l'intensification des besoins des membres et à la pression croissante exercée sur la permanence. La FOH3L a mis à l'épreuve le modèle de codirection générale et amorcé une réflexion sur l'évolution de sa structure afin de renforcer sa capacité d'action.

En prévision de 2026, des travaux préparatoires ont été réalisés pour accueillir deux nouveaux postes à la permanence, soit un poste de gestionnaire immobilier communautaire et un poste d'agent·e de services aux membres, tout en amorçant la préparation de la relève à la codirection générale. La révision des fonctions, la clarification des rôles et l'optimisation des processus internes ont ainsi permis de préparer l'organisation aux prochaines étapes de son développement.

Ces investissements, parfois moins visibles, auront permis de poser les fondations d'une nouvelle étape de développement pour la FOH3L. Plus qu'une année d'ajustements, 2025 aura été une année de préparation : celle où les fondations de la consolidation du secteur ont été posées afin de mieux accompagner les transformations à venir.

VIE ASSOCIATIVE ET DÉMOCRATIQUE

Les faits saillants

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le conseil d'administration de la FOH3L est composé de six (6) administrateur·rice·s (*voir faits saillants*) provenant, à parts égales, des trois régions administratives de son territoire, soit de Laval, des Laurentides et de Lanaudière. Les principes d'équité et de représentativité sont au cœur de la vie démocratique de la FOH3L. Ainsi, tous les sièges votants sont dédiés à des représentant·e·s délégué·e·s par leur OSBL d'habitation local. De plus, le quorum requis pour la validité des décisions d'une séance du conseil d'administration exige la présence de la majorité des administrateur·trice·s, mais également la présence d'au moins une personne votante de chacune des régions du territoire de la Fédération. Ce faisant, aucune décision ne peut se prendre sans la voix de l'ensemble des régions fédérées. Un poste de vice-présidence est prévu pour la représentation de chacune des régions du territoire des 3L. Enfin, la codirection générale est invitée chaque séance du conseil d'administration.

Depuis la tenue de la dernière assemblée générale annuelle et en date du 26 mars 2025, la composition du conseil d'administration est la suivante :



LAVAL

M. Azad Temisjian
Vice-président
2025-2027
Les Habitations Ararat
OSBL-H RPA certifiée

Mme Maryse Plante
Secrétaire-trésorière
2024-2026
Manoir Marc-Aurèle-Fortin
OSBL-H aîné·e·s

LANAUDIÈRE

Mme Miren Catalan
Vice-présidente
2024-2026
Propulsion Lanaudière
OSBL-H besoins particuliers

Siège à pourvoir
Administrateur·rice
2025-2027

LAURENTIDES

M. Gaétan Larose
Président
2025-2027
Hab. Stephen Jake Beaven
OSBL-H aîné·e·s

Mme Guylaine Ménard
Vice-présidente
2024-2026
Manoir Blainville
OSBL-H aîné·e·s

5 séances régulières de CA et
1 AGA ont été tenues en 2025.

S'engager au CA de la FOH3L représente en moyenne **90** heures de bénévolat annuellement.

SERVICES ET ACTIVITÉS

Les faits saillants

LES SERVICES LIÉS À LA MISSION

La FOH3L offre gratuitement les services suivants à ses membres en règle : représentation, concertation et travaux en partenariat, accompagnement et soutien organisationnel, communications et informations et formations individuelles et collectives. Ces services sont directement liés à la mission poursuivie par la FOH3L.

Représentation

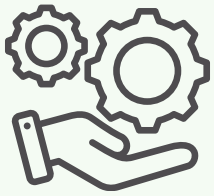
Porter la voix des membres auprès des élu·e·s et des autorités
Promouvoir l'habitation communautaire et le logement sans but lucratif
Promouvoir l'accès au logement
Représenter les membres sur des enjeux spécifiques

Accompagnement et soutien organisationnel

Former les membres collectivement et individuellement
Répondre à toute question sur l'exploitation et la gouvernance
Offrir des modèles administratifs et des documents-types
Réviser des procédures, des règlements et des politiques
Recommander des bonnes pratiques

Communications et informations

Diffuser les informations sectorielles aux membres
Communiquer et vulgariser les nouvelles aux membres
Contribuer aux recherches des membres et partenaires



Travaux en concertation et partenariat

Porter la voix des membres dans les instances et comités
Collaborer aux travaux des instances, comités et partenaires
Organiser des activités et des événements
Bâtir des liens avec les partenaires du secteur

Pour offrir les services liés à sa mission, la FOH3L peut notamment compter sur le soutien financier de la Société d'habitation du Québec (SHQ) dans le cadre du *Programme d'aide aux organismes communautaires – Volet soutien à la mission globale* (PAOC-SMG).

Société d'habitation Québec

SERVICES ET ACTIVITÉS

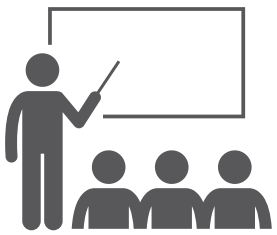
Les faits saillants

ACTIVITÉS DE FORMATION RÉALISÉES

Dans un contexte où les exigences entourant la gestion des OSBL d'habitation se complexifient, la formation constitue un levier essentiel de consolidation du secteur. Par son offre de perfectionnement, la FOH3L contribue au développement des compétences des administrateur·rice·s, gestionnaires et intervenant·e·s, favorisant des pratiques plus solides, une gouvernance renforcée et une plus grande capacité d'adaptation des milieux. Au-delà du transfert de connaissances, ces activités préparent les organismes à relever les défis de demain et témoignent du rôle incontournable de la Fédération dans le renforcement de l'expertise collective du secteur.

Les thématiques abordées en 2025 :

- Harcèlement psychologique en milieu de travail
- Rôles et responsabilités du CA (3 x)
- Maîtriser les descriptions de poste
- Gestion locative d'un OSBL d'habitation (2 x)
- Sécurité de l'information et conformité à la Loi 25
- Gestion de conflits en milieu de travail
- Processus de vérification de la SHQ
- Fin d’exercice financier et procédures de fin d’année
- Cadre de référence en soutien communautaire
- Certificat de conformité



13 formations ont été livrées en 2025.
156 personnes participantes.
Près de **200** heures consacrées aux activités de formation.

L'offre de formations est bonifiée par l'accès aux activités proposées par d'autres fédérations régionales.

SERVICES ET ACTIVITÉS

Les faits saillants

COMMUNICATIONS



1 179 Appels uniques faits
14 592 Messages reçus et traités
3 324 Messages envoyés
10 Infolettres
12 Envois ciblés aux membres
4 Communiqués de presse
2 Tournées d'appels
1 Diagnostic des communications

Les faits saillants

REPRÉSENTATION ET TRAVAUX EN CONCERTATION ET PARTENARIAT

Lors de l'exercice 2025, la FOH3L était membre en bonne et due forme du Réseau québécois des OSBL d'habitation (RQOH), de l'Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine (ACHRU), du Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU), de la Table régionale de concertation des aînés de Laval, des Laurentides et de Lanaudière (TRCAL), des pôles régionaux en économie sociale de Laval, de Lanaudière et des Laurentides, de la Table régionale des organismes communautaires autonomes en logement de Laval (TROCALL), de la Corporation de développement communautaire de Laval (CDC Laval), d'Actis Laurentides, du Chantier de l'habitation de Lanaudière, du Comité sectoriel de main-d'œuvre de l'économie sociale et de l'action communautaire (CSMO-ÉSAC) et du Consortium de coopération des entreprises collectives (Consortium).

Dans un environnement politique, réglementaire et social en constante évolution, la représentation constitue un levier essentiel pour faire entendre la voix des organismes du territoire. À titre d'interlocutrice de proximité, la FOH3L veille à ce que les réalités vécues par ses membres soient portées dans les espaces décisionnels où se façonnent les politiques, les programmes et les pratiques qui influencent leur capacité d'agir.

SERVICES ET ACTIVITÉS

Les faits saillants

REPRÉSENTATION ET TRAVAUX EN CONCERTATION ET PARTENARIAT

Cette représentation se traduit par une participation active aux instances de concertation, des contributions à diverses consultations, des interventions auprès des partenaires institutionnels et sectoriels, la réalisation de projets et de travaux en partenariat, la mobilisation autour d'enjeux communs ainsi qu'une collaboration soutenue aux travaux du Réseau québécois des OSBL d'habitation (RQOH). Elle vise à défendre les intérêts du secteur, à faire reconnaître l'expertise des OSBL d'habitation et à promouvoir des conditions favorables à leur développement.

Dans un contexte marqué par d'importantes transformations du secteur, cette fonction revêt également une portée stratégique. En consolidant les alliances, en favorisant le partage d'expertise et en participant aux réflexions qui façonnent l'avenir du mouvement, la FOH3L contribue à renforcer les capacités collectives du réseau et à préparer les conditions nécessaires à sa pérennité.

À cette action collective s'ajoute un accompagnement plus ciblé auprès des organismes membres lorsque leur situation l'exige. La FOH3L intervient ainsi auprès d'autorités gouvernementales, de bailleurs de fonds, de partenaires institutionnels et d'autres instances afin de soutenir les démarches des organismes, de faire valoir leurs réalités particulières et de faciliter la recherche de solutions adaptées. Qu'il s'agisse de clarifier des obligations, de dénouer des impasses administratives, d'appuyer des demandes de financement ou de favoriser le dialogue entre les parties prenantes, cette intervention de proximité contribue à renforcer la capacité d'agir des organismes, à prévenir leur fragilisation et, ultimement, à soutenir la consolidation du secteur dans son ensemble.

En portant une voix enracinée dans les réalités de Laval, des Laurentides et de Lanaudière, la FOH3L contribue à renforcer l'influence du logement sas but lucratif et à faire reconnaître sa contribution essentielle au mieux-être des collectivités.

118 activités de concertation / partenariat
129 activités de représentation
16 présences aux AGA de membres et de partenaires
1 présence en commission parlementaire
1 entrevue médiatique

SERVICES ET ACTIVITÉS

Les faits saillants

PARTICIPATION AUX INSTANCES ET TRAVAUX DU RQOH

La FOH3L est l'une des huit Fédérations membres du Réseau québécois des OSBL d'habitation (RQOH) qui participe activement à sa gouvernance et à ses travaux. Le RQOH rassemble, soutient, représente les fédérations régionales et leur offre un espace de partage et des services mutualisés. La mission du RQOH contribue à la reconnaissance, au développement et la pérennité du mouvement des organismes communautaires d'habitation à but non lucratif ainsi qu'au droit au logement et à l'amélioration des conditions d'habitation des Québécois·e·s.

En 2025, la FOH3L a ainsi participé aux travaux des instances et comités suivants du RQOH :

- Conseil d'administration
- Comité exécutif
- Comité ressources humaines
- Comité assurances Sékoia
- Table des directions générales
- Conseils d'administration des projets sous gestion (3)
- Réseaux ressources aînés / formation / communications / besoins particuliers (*3 mois, cessation des activités*)

La codirection générale aux affaires publiques et politiques ayant assumé la présidence du Réseau, un investissement soutenu a été consacré aux dossiers stratégiques et à la gouvernance nationale. Cette implication s'est révélée particulièrement significative dans une année marquée par d'importantes transformations, un repositionnement stratégique du RQOH au sein de l'écosystème de l'habitation et une volonté affirmée de renforcer sa capacité à exercer un leadership mobilisateur en matière de consolidation du secteur.

Aux côtés des autres fédérations régionales, la FOH3L participe activement aux réflexions entourant cet important chantier. Elle contribue à faire émerger une compréhension partagée des défis auxquels fait face le mouvement et adhère à une vision selon laquelle le développement du logement communautaire passe autant par la création de nouvelles unités que par le renforcement des organisations qui les portent. Cette démarche de coconstruction réaffirme l'importance de préserver le patrimoine collectif, de soutenir la relève, de développer l'expertise des milieux et de doter le réseau des capacités nécessaires pour relever les défis de demain.

SERVICES ET ACTIVITÉS

Les faits saillants

ACCOMPAGNEMENT ET SOUTIEN ORGANISATIONNEL

Le volet d'accompagnement et de soutien organisationnel est au cœur de la mission de la FOH3L. En offrant un soutien de proximité adapté aux réalités des organismes, la Fédération contribue à renforcer leur gouvernance, à soutenir leur capacité décisionnelle et à favoriser une gestion saine, conforme et durable.

Pour les membres, cet accompagnement permet de prévenir l'escalade des difficultés, de sécuriser les opérations et d'assurer la continuité de leur mission auprès des personnes logées. Pour les bailleurs de fonds et les partenaires gouvernementaux, il constitue un levier de prévention qui favorise une utilisation rigoureuse des fonds publics, réduit les risques de déstabilisation organisationnelle et protège un patrimoine collectif bâti grâce à des décennies d'investissements publics et communautaires.

Souvent discret, ce travail produit pourtant des retombées concrètes et durables. En renforçant les capacités des organismes avant que les enjeux ne deviennent des crises, la FOH3L contribue à la pérennité du réseau, à la stabilité des milieux de vie et à la maximisation des retombées sociales des investissements consentis en habitation communautaire.

À titre de premier recours pour ses membres, la FOH3L a répondu à des besoins touchant l'ensemble des dimensions de la gestion et de l’exploitation d’un OSBL-H.

Les principales catégories de demandes traitées en 2025 sont les suivantes :

- Gouvernance et vie associative
- Gestion organisationnelle et ressources humaines
- Gestion immobilière et entretien préventif
- Gestion locative et relations avec les locataires
- Accompagnement financier et administratif
- Relations avec les partenaires institutionnels
- Conformité légale, réglementaire et contractuelle
- Soutien communautaire et gestion de situations complexes
- Réseautage et partage d’expertise entre membres
- Référencement vers des ressources et fournisseurs

228 actes uniques d’accompagnement et de soutien aux membres en 2025.

SERVICES ET ACTIVITÉS

Les faits saillants

LES SERVICES LIÉS À DES ENTENTES

La FOH3L offre également des services supplémentaires (hors mission) dans le cadre d'ententes spécifiques avec des partenaires, des membres et du RQOH. Ces services font l'objet de tarification sur mesure et ne sont pas inclus dans les services liés à la mission.

Gestion immobilière communautaire

Ensemble des services spécialisés visant à soutenir les organismes dans l'administration et l'exploitation de leur parc immobilier. Elle permet d'assurer une gestion rigoureuse, conforme et adaptée aux réalités du logement communautaire, tout en préservant la mission sociale des milieux de vie.

Redressement

Accompagnement offert aux organismes en difficulté afin de rétablir une gestion saine, stable et conforme à leur mission.

Administration provisoire

Mesure exceptionnelle confiée à une organisation ou à des administrateur·rice·s externes afin d'assurer temporairement la gouvernance et la continuité des activités d'un organisme en difficulté. Elle vise à rétablir une saine gestion et mettre en place les conditions nécessaires à un retour à une administration régulière.



Programmes exclusifs aux membres

Solutions d'assurances Sékoia
Mutuelle de prévention en santé et sécurité au travail
Sécurité incendie, chauffe-eau, chauffage et climatisation
Matériaux de rénovation
Défibrillateurs externes automatisés
Solutions bancaires et de gestion des paies

Soutien communautaire en logement social et communautaire (SCLSC)

Services offerts gratuitement aux OSBL-H membres et non membres de Laval
Services financés par Santé Québec Laval
Intervention individuelle, de soutien à la citoyenneté et au droit au logement
Intervention collective et de soutien à la vie associative et démocratique
Projets collectifs et animation du milieu de vie

SERVICES ET ACTIVITÉS

Les faits saillants

LES SERVICES LIÉS À DES ENTENTES

Gestion immobilière communautaire

En 2025, la FOH3L a amorcé diverses démarches liées au développement de ses affaires, notamment en matière de recherche de financement, afin de structurer et de soutenir le déploiement de son offre de services en gestion immobilière communautaire. Guidée par la volonté de répondre de manière toujours plus adaptée aux besoins évolutifs de ses membres, la Fédération a entrepris de consolider les assises nécessaires à l'expansion de ce service stratégique.

Ces démarches traduisent une vision à long terme : renforcer les capacités des organismes, préserver un patrimoine collectif essentiel et doter le secteur des outils nécessaires à sa pérennité. Plus qu'une réponse aux besoins immédiats, elles constituent une étape supplémentaire vers la consolidation du logement communautaire dans les régions de Laval, des Laurentides et de Lanaudière.

3 contrats de gestion immobilière
4 nouveaux contrats conclus pour 2026
1 dossier en administration provisoire
2 dossiers de redressement

Soutien communautaire en logement social et communautaire

Reconnaissant l'expertise de la FOH3L, Santé Québec Laval lui confie la réalisation de mandats visant à soutenir les organismes, les milieux de vie et les locataires du territoire. Par ses interventions, la Fédération contribue au développement des pratiques de soutien communautaire, à la gestion des situations complexes et au renforcement des liens entre les secteurs de l'habitation, de la santé et des services sociaux. En favorisant la stabilité résidentielle, l'inclusion sociale et la capacité d'agir des organismes, cette expertise constitue un levier important de consolidation du secteur et de pérennité des retombées sociales du logement communautaire.

1 879 interventions uniques réalisées
924 locataires soutenus
124 déclarations d'impôts produites
3 intervenants de milieu
2 ententes en soutien communautaire

SERVICES ET ACTIVITÉS

Les faits saillants

LES SERVICES LIÉS À DES ENTENTES

Solutions d'assurances Sékoia

Un des plus importants regroupements d'assurance au Québec, Assurances Sékoia propose une offre spécifique aux OSBL d'habitation. Conçu et géré conjointement par des professionnels en assurance et des représentant·es du milieu de l'habitation communautaire, les solutions d'assurances Sékoia offre une solution adaptée à la réalité et aux besoins des OSBL d'habitation, le tout à prix concurrentiel, grâce à la force du nombre.



À propos du Fonds d'assurance



938 734 160 $ valeur bâtiments
151 emplacements assurés
95 adhérents, **+ 5** en 2025
31 suivis uniques

SÉKOIA ASSURANCES

FINANCES

Le bilan 2025 et les prévisions 2026

LE BILAN 2025

La situation financière de la FOH3L demeure saine et lui permet de soutenir ses priorités de développement. Bien que l'autofinancement de l'ensemble de ses activités demeure un enjeu, la Fédération poursuit ses démarches visant à diversifier ses revenus, renforcer son autonomie financière et consolider sa capacité d'action au bénéfice de ses membres. Les affectations d'actifs seront révisées lors de l'adoption du plan d'action 2026-2029 afin d'assurer leur alignement avec les priorités stratégiques de l'organisation.



REVENUS ($)	693 391	
REVENUS AUTONOMES		
Cotisations	48 966	
Ententes de services	327 002	57%
Revenus d'intérêts	17 423	
REVENUS SUBVENTIONS		
SHQ – Contribution au secteur	0	43%
SHQ – PAOC soutien mission	300 000	
RÉSULTAT AVANT APPORT ACTIFS NETS	(32 257)	

APPORT ACTIFS NETS AFFECTÉS	
Dév. numérique, techno. et info.	10 000
Renouv. matériel électro. et info.	10 000
RH - Dév. de la permanence	35 000

DÉPENSES ($)	725 648
Ressources humaines	573 204
Admin. et communications	106 733
Vie associative et démocratique	45 711
RÉSULTAT APRÈS APPORT ACTIFS NETS	22 743

Tel que prévu aux prévisions budgétaires 2025, l'exercice se conclut par un déficit découlant de l'utilisation planifiée d'une portion des actifs nets accumulés (55 000 $) afin de soutenir les priorités stratégiques de la Fédération. Ce résultat était anticipé et ne reflète aucun dépassement budgétaire ni aucune détérioration de la situation financière de l'organisation.

LES PRÉVISIONS 2026 - VERSION RÉVISÉE AU 1ER JUILLET

REVENUS ($)	813 980	
REVENUS AUTONOMES		
Cotisations	54 500	
Ententes de services	454 480	63%
Revenus d'intérêts	5 000	
REVENUS SUBVENTIONS		
SHQ – Contribution au secteur	0	37%
SHQ – PAOC soutien mission	300 000	
RÉSULTAT AVANT APPORT ACTIFS NETS	(74 455)	

APPORT ACTIFS NETS AFFECTÉS	
Dév. numérique, techno. et info.	10 000
Renouv. matériel électro. et info.	10 000
RH - Dév. de la permanence	35 000
Développement des affaires	20 000

DÉPENSES ($)	888 435
Ressources humaines	730 410
Admin. et communications	82 525
Vie associative et démocratique	75 500
RÉSULTAT APRÈS APPORT ACTIFS NETS	546

PERSPECTIVES

Le suivi du plan d'action et les priorités 2026

LE SUIVI AU PLAN D'ACTION 2023-2025

Objectif du plan d'action 23-25

Que la Fédération des OSBL d'habitation des 3L (FOH3L) soit reconnue à titre d'interlocutrice régionale incontournable en matière de logements sociaux, abordables et communautaires.

97 % (+ 4,5%) des actions prévues au plan d'action 2023-2025 ont été réalisées.



PRIORITÉS ORGANISATIONNELLES 2026

L'année 2025 a marqué le lancement des travaux entourant l'élaboration du plan d'action 2026-2029. Dans un contexte de consolidation du secteur et de transition organisationnelle, cet exercice permettra de définir les priorités qui guideront le développement de la Fédération, de préparer la relève à la (co)direction générale et de renforcer sa capacité à accompagner les membres, déployer la gestion immobilière communautaire, accroître son autonomie financière et contribuer à la pérennité du secteur des OSBL d'habitation.

Priorités organisationnelles engagées pour 2026 :

- Adopter et amorcer la mise en œuvre du plan d'action 2026-2029.
- Consolider et faire évoluer l'offre de services aux membres.
- Déployer le service de gestion immobilière communautaire.
- Renforcer la capacité organisationnelle de la Fédération par l'intégration de nouvelles ressources et l'optimisation de sa structure.
- Assurer une transition harmonieuse et préparer la relève à la (co)direction générale.
- Accroître l'autonomie financière de l'organisation par la diversification des revenus et le développement des affaires.
- Renforcer l'accompagnement des organismes en matière de gouvernance, de gestion et de pérennité.
- Contribuer aux travaux de consolidation du secteur aux côtés du RQOH et des fédérations régionales.
- Développer les partenariats stratégiques et les initiatives de mutualisation.
- Moderniser les outils de gestion, de communication et de soutien aux membres.

REMERCIEMENTS

Les partenaires et les bailleurs de fonds

La Fédération des OSBL d'habitation des 3L (FOH3L) tient à remercier chaleureusement les partenaires qui lui permettent de poursuivre sa mission et d'amplifier son impact au bénéfice des organismes et des communautés qu'elle dessert. Elle souligne notamment le soutien de la Société d'habitation du Québec (SHQ), dans le cadre du *Programme d'aide aux organismes communautaires, volet soutien à la mission globale* (PAOC-SMG), de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), ainsi que l'appui des élu·e·s fédéraux, provinciaux et municipaux des régions de Laval, des Laurentides et de Lanaudière. La FOH3L exprime également sa reconnaissance envers Santé Québec Laval et les nombreux partenaires du milieu qui contribuent, chacun à leur manière, à la vitalité du logement communautaire.

Des remerciements particuliers sont adressés au Réseau québécois des OSBL d'habitation (RQOH) et aux fédérations régionales de partout au Québec, dont la collaboration, la solidarité et l'expertise partagée nourrissent la force et la cohésion du secteur. La FOH3L souligne également l'engagement de BFL CANADA, partenaire des solutions d'assurances Sékoia, dont la contribution permet d'offrir des solutions adaptées aux réalités des organismes.

Enfin, la Fédération exprime sa plus sincère reconnaissance à ses membres, à ses administratrices et administrateurs, à son équipe de travail et à ses bénévoles. Par leur confiance, leur engagement et leur dévouement, ils donnent vie à cette mission collective et contribuent, jour après jour, à bâtir, préserver et faire rayonner le logement sans but lucratif dans les régions de Laval, des Laurentides et de Lanaudière.

À vous, merci !

FOH3L

C.P. 18002 SAINTE-ROSE
LAVAL (QC) H7L 6B2
(450) 662-6950
INFO@FOH3L.ORG
FOH3L.ORG

SÉKOIA

1 888 888-1012
1 866 846-0163, POSTE 221
SEKOIA@BFLCANADA.CA
SITE WEB