



19^e CONGRÈS DE LA FLHLMQ

Poursuivre la rénovation des HLM et le regroupement des offices !

Les 200 locataires présent-e-s au 19^e congrès de la FLHLMQ ont eu le plaisir d'apprendre que la Société d'habitation du Québec autorisait une augmentation de 100 \$ de la somme allouée pour dédommager les ménages devant subir un transfert obligatoire de logement. Le vice-président de la SHQ, Jean-Pascal Bernier, répondait ainsi positivement à une demande exprimée lors de notre congrès de l'an dernier. Les locataires pourront donc dorénavant obtenir 500 \$, et non plus 400 \$, dans les cas de relogement obligatoire.

Le congrès a également été l'occasion de discuter de deux grands enjeux qui touchent les locataires et de voter deux résolutions précises afin de passer à l'action.

Dans le dossier des rénovations, il a été résolu de tout mettre en œuvre pour obtenir la signature d'une entente entre Ottawa et Québec sur la poursuite du financement des HLM. Si aucune entente n'est conclue entre les ministres Duclos et Laforest, la FLHLMQ interviendra activement dans les débats entourant les prochaines élec-

tions fédérales pour rappeler aux partis leurs responsabilités en faveur du logement social.

Sur le plan de la réorganisation des offices d'habitation, la FLHLMQ félicite les 497 offices qui ont regroupés leur force au sein de 165 nouveaux offices plus professionnels. Le congrès a cependant voté une résolution demandant, en toute justice, à la ministre des Affaires municipales, Andrée Laforest, de fixer au 31 décembre 2019 la date limite pour déposer un projet de regroupement volontaire afin d'indiquer clairement aux retardataires qu'elle n'hésitera pas par la suite à utiliser son pouvoir de décréter des fusions.

Les congressistes ont aussi accepté de s'engager dans une campagne auprès des conseils d'administration des offices afin de demander qu'on climatise les salles communautaires en prévision des périodes de canicule à venir et de participer aux actions qui seront menées à l'automne contre l'intimidation dans les HLM du Québec, sous l'égide de la FLHLMQ.

Bonne nouvelle
pour les familles touchant
une pension alimentaire
pour enfant en HLM



Dans son premier budget, le gouvernement de la Coalition avenir Québec (CAQ) a annoncé une excellente nouvelle aux familles touchant des pensions alimentaires pour enfants dans les HLM. Pour chaque enfant, les montants reçus de pension de 0 à 4 200 \$ ne seront plus considérés dans le calcul du loyer. Cela pourrait représenter une réduction de loyer maximale de 87,50 \$ par enfant pour tous ceux et celles qui bénéficient d'un logement subventionné en HLM, coop ou OBNL. Cette mesure entrera en application dans quelques mois puisqu'elle demande la modification du Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique.

Du côté de la SHQ, on nous affirme que tout sera mis en œuvre pour procéder le plus rapidement possible à la modification. Dans son budget, le gouvernement évalue le coût de cette mesure à 1,5M \$ par année mais à seulement 800 000 \$ pour 2019. On peut donc présumer qu'elle entrera en fonction vers octobre si tout va bien. Cette mesure bénéficiera également aux demandeurs du programme d'allocation logement.



Les membres du CA de la FLHLMQ : André Couture de Sherbrooke, Mario Bélanger de Saguenay, Carole Guilbeault de Montréal, Réal Roy de Lévis, France Desmarchais de Saint-Norbert, Stéphanie Savoie de Saint-Jérôme, Yves Dubé de Buckingham et Robert Ruel de Québec. Absente sur la photo : Ginette Giroux de Mercier. Robert Ruel a vu son mandat renouvelé à titre de président de la FLHLMQ.

Rénover nos vieux HLM d'ici 2021

La SHQ a-t-elle les moyens de ses ambitions ?

Depuis 2008, la Société d'habitation du Québec (SHQ) a investi plus de 3 milliards \$ dans la rénovation des 74000 logements HLM au Québec à raison d'environ 343 millions \$ par année. Bien dépensées, ces sommes ont permis d'améliorer la qualité de vie de dizaines de milliers de locataires.

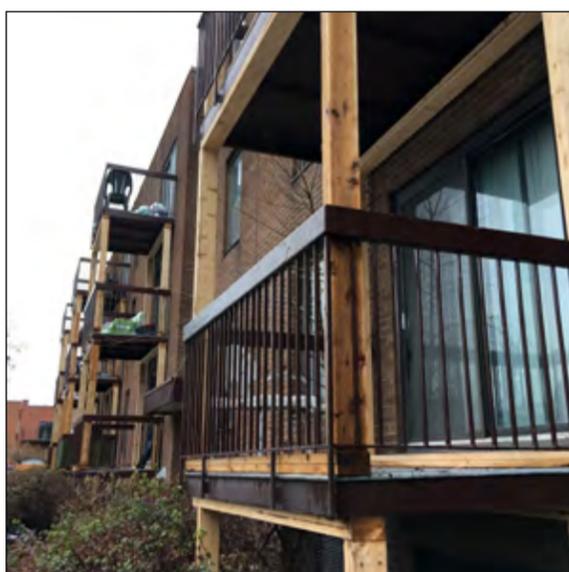
Dans son rapport d'activités 2017-2018, la SHQ affirme que selon le bilan de santé des immeubles (BSI), réalisé aux cinq ans, 21 % du parc HLM était encore coté D ou E, soit mauvais ou très mauvais. L'objectif de la SHQ consiste à ramener à une cote de C ou mieux 100 % de ses immeubles d'ici 2021.

La FLHLMQ félicite la SHQ de se donner un tel objectif mais est-ce vraiment réaliste en fonction des besoins en rénovations par rapport au rythme des budgets disponibles ?

La SHQ va manquer son coup selon les offices

Aux dires de la dizaine de gros offices de plus de 1000 logements, la SHQ sous-estime les sommes nécessaires pour rénover les vieux HLM et il faudra au moins attendre jusqu'en 2025 pour atteindre l'objectif visé.

Selon l'Office d'habitation de Montréal, non seulement la SHQ sous-estime le coût des travaux mais elle sous-estime également le nombre d'immeubles en très mauvais état. Ainsi pour Montréal, la SHQ évalue dans son BSI que 30% du parc est coté D ou E alors que l'office affirme que c'est de fait 50% des immeubles qui sont en mauvais ou en très mauvais état. L'OMH de Montréal considère qu'il faudra au moins 15 ans pour améliorer les immeubles vétustes si les budgets ne sont pas considérablement augmentés.



La fin du financement fédéral vient compliquer dangereusement les choses

Si le ministre fédéral de la Famille, des Enfants et du Développement social, Jean-Yves Duclos, ne signe pas rapidement une entente avec la SHQ, près du tiers des HLM au Québec, soit plus de 20000 logements, ne recevront plus un sou du gouvernement fédéral pour financer leur déficit d'exploitation et leur rénovation d'ici la fin de 2021. Puisque Ottawa assumait 50 % de la facture, la SHQ se verra donc obligée de payer 100 % du coût des travaux de rénovation. Il est irréaliste de penser que le gouvernement du Québec pourra compenser ce manque à gagner d'au moins 200 millions \$ par année.

Déjà à Sherbrooke, à Saint-Jean ou à Montréal, des immeubles HLM dont les conventions avec le fédéral sont arrivées à échéance voient leurs espoirs

de rénovation bloqués parce que la SHQ n'a pas les moyens de financer à elle seule les travaux.

Adapter nos HLM au vieillissement de la population

En plus des travaux essentiels pour retaper nos vieux immeubles, il y a aussi la nécessité d'adapter les immeubles aux nouveaux besoins des gens qui y habitent. Pensons notamment aux nombreux locataires à mobilité réduite (canne, marchette, quadri-porteur) qui réclament des rampes d'accès, des portes électriques, des mains courantes, des salles de lavage à l'étage, un espace de rangement pour les quadri-porteurs ou un ascenseur. Sans oublier la climatisation dans la salle communautaire pour prévenir les effets potentiellement mortels de canicules de plus en plus fréquentes.

La FLHLMQ évalue à au moins 420 millions \$ le montant annuel qu'Ottawa et Québec doivent investir pour assurer la remise en état des HLM.

Le 19^e congrès a voté à l'unanimité deux résolutions à ce sujet.

• Que la FLHLMQ et ses associations appuient la SHQ dans son objectif de rénover les vieux HLM d'ici 2021 en posant des actions pour réclamer des budgets supplémentaires à Québec et à Ottawa.

• Que la FLHLMQ propose l'adoption de différentes mesures pour améliorer l'accessibilité des immeubles pour mieux répondre aux besoins du vieillissement de la population.

Une demande restée sans réponse à ce jour

Lors du 19^e congrès de la FLHLMQ, en présence du vice-président de la Société d'habitation du Québec (SHQ), Jean-Pascal Bernier, le coordonnateur de la FLHLMQ, Robert Pilon, a réitéré que même si notre fédération appelle les locataires à faire preuve de la plus grande patience et de tolérance face aux bruits, à la poussière et aux va-et-vient des ouvriers qu'engendrent les travaux de modernisation de nos HLM, il y a tout de même des limites à ne pas franchir et des droits à respecter.

Le Code civil du Québec prévoit que le locateur doit procurer au locataire la «jouissance paisible du bien loué pendant toute la durée du bail» (art. 1854 C.c.Q.). Lorsque la rénovation provoque des bruits excessifs, le locataire aura droit à une compensation financière (art. 1865 C.c.Q.). Par contre, il devra limiter les inconvénients. Ainsi le refus d'un déménagement temporaire peut fermer la porte à la compensation. (Gingras c OMH Montréal – 12 juillet 2017).

Parce que nous avons constaté que des conseillers en gestion de la SHQ recommandent aux offices d'attendre un jugement formel de la Régie du logement avant d'offrir des compensations aux locataires, le 18^e congrès de la FLHLMQ a demandé que la SHQ précise qu'il est possible pour un conseil d'administration d'office, selon des normes à définir, de dédommager à l'amiable



Les locataires du HLM Anne-Aymard de Lévis.

des locataires lorsque les travaux troublent de façon importante la jouissance paisible des lieux. Ceci afin de ne pas judiciairiser inutilement des situations qui ne méritent pas de tourner en conflits.

Il était donc réjouissant, en février 2019, de voir la belle victoire des 66 locataires du HLM Anne-Aymard de Lévis qui, après 19 mois d'efforts, ont obtenu un dédommagement variant entre 70 \$ et 270 \$ pour les préjudices subis lors de travaux majeurs réalisés sur l'enveloppe de leur immeuble entre mai et octobre 2017.

Bravo à Réal Roy, président de l'association de locataires du HLM Anne-Aymard, pour sa grande détermination à faire valoir les intérêts collectifs de ses membres.

Il reste cependant des cas semblables dans d'autres régions du Québec et nous souhaitons ardemment que la SHQ indique clairement aux offices qu'ils peuvent, lorsque la situation l'exige, prendre des ententes à l'amiable pour dédommager les locataires pour les préjudices vécus.

LA CRÉATION DE COMITÉS CONSULTATIFS DE RÉSIDANT-E-S (CCR) SE RÉPAND DANS TOUT LE QUÉBEC

Comme l'objectif premier de la réorganisation du réseau des offices d'habitation au Québec consiste à permettre une amélioration des services aux locataires, le 18^e congrès de la Fédération des locataires d'habitations à loyer modique du Québec (FLHLMQ) avait fixé le but ultime que chacun des nouveaux offices respecte la Loi sur la Société d'habitation du Québec qui l'oblige à se doter d'un comité consultatif de résident-e-s (CCR). Voyons comment nous avons progressé dans l'atteinte de cet objectif?

Au cours des trois dernières années, le nombre d'organismes qui gèrent les HLM est passé de 583 à 251 offices d'habitation à travers la province. Cela a été rendu possible par 24 projets de regroupement qui se sont concrétisés au 1^{er} janvier 2018, 32 projets en 2019 et 15 projets au début de 2020. Dans les 56 offices nouvellement créés en 2018 et 2019, la FLHLMQ est fière de constater que 31 CCR ont été mis en place, que 10 sont en préparation et que seulement 15 n'ont pas encore mis les efforts nécessaires.



Comment expliquer ce succès ?

Premièrement, il faut simplement constater que lorsque l'on donne ouvertement la chance aux locataires de s'impliquer, ils et elles sont nombreux à se porter volontaires. Il faut cependant que leur participation soit sincèrement désirée par la direction de l'office. Ainsi, la FLHLMQ a eu l'occasion de former des CCR dans plusieurs dizaines d'offices où historiquement les administrations précédentes prétendaient, depuis 2002, que cela n'intéressait pas les locataires. C'est plus de 300 locataires qui leur ont prouvé le contraire en s'impliquant dans la mise en place de 31 nouveaux CCR.

Deuxièmement, l'élément nouveau, c'est la collaboration réelle qu'ont affichée la SHQ et de nombreuses directions d'offices en faveur de la création des CCR. La FLHLMQ a participé à six rencontres du comité de coordination sur les regroupements avec les villes, le Regroupement des offices d'habitation du Québec (ROHQ) et la SHQ, à 46 assemblées de locataires dans toutes les régions du Québec pour informer et créer des CCR et à 32 réunions pour soutenir les CCR



existants déjà. À cela nous pouvons ajouter la tenue de trois assemblées régionales pour faire le point sur les regroupements avec nos associations et CCR : en janvier, en Montérégie, en février dans Chaudière-Appalaches, dans les Laurentides et Lanaudière.



Fait impensable dans le passé, une initiative de la SHQ nous a permis de rencontrer les directeurs et les organisateurs communautaires des dix nouveaux offices dans Chaudière-Appalaches en février pour discuter de la création des CCR et, en mars, nous avons tenu une réunion à Trois-Rivières avec une trentaine de conseillers en gestion de la SHQ sur le thème de la participation des locataires. Nous avons aussi rencontré à quatre reprises la directrice générale du ROHQ pour identifier les dossiers que nous pouvions faire avancer en commun. Bref, une belle collaboration sur le plan provincial qui ne peut avoir que des retombées positives sur le plan local.

Ce qu'il reste à faire

La FLHLMQ a publié un guide pour faciliter le travail des CCR et obtenu une modification à la directive de la SHQ indiquant que ceux-ci ont le pouvoir de procéder à l'élection des locataires au CA et au comité de sélection de l'office.

Il reste toutefois près de 86 petits offices à travers la province qui n'ont pas fait leur devoir et qui sont récalcitrants à se regrouper. Nous espérons que la ministre des Affaires municipales et de l'Habitation, Andrée Laforest, interviendra auprès d'eux pour éviter que des locataires se retrouvent avec des services de moindre qualité dans des offices de deuxième classe.

Le regroupement des offices et la mise sur pied de CCR un peu partout au Québec représente un formidable défi pour notre fédération. Des



centaines de locataires désirent s'impliquer dans leur office et nous devons les soutenir le mieux possible. Nous devons aussi leur offrir des formations de qualité et favoriser les échanges d'expériences pour qu'ils et elles puissent s'inspirer de ce qui se fait de mieux dans nos HLM.

Ce sera un des nombreux défis de la nouvelle année pour les administrateurs et administratrices élus lors du 19^e congrès de la FLHLMQ.

LE COLLOQUE SUR LES ÉVICTIONS : UN SUCCÈS DE RÉFLEXION ET DE PARTICIPATION

Pas moins de 170 personnes ont participé, à la mi-avril, au colloque qu'a lancé la Fédération sur le thème crucial de l'éviction pour défaut de paiement de loyer.

« La grande majorité du temps, constatait l'animateur du colloque et coordonnateur retraité du FRAPRU, François Saillant, ces enjeux sont abordés sous l'angle des pertes financières des propriétaires. Rarement cette question a-t-elle été abordée sous le prisme du droit au logement et des moyens à prendre pour éviter les évictions. C'est probablement le plus grand mérite du colloque d'aujourd'hui d'enfin ouvrir le débat à partir de ce point de vue. »

Ce colloque a réuni des gestionnaires de coopératives, de HLM, d'OBNL, parfois provenant d'aussi loin que de Val-D'Or, des Îles-de-la-Madeleine ou du Nunavik. On y retrouvait aussi plusieurs membres de la SHQ, du réseau de la Santé et des Services sociaux, l'ex-ministre responsable de l'Habitation, Lise Thériault, aujourd'hui députée d'Anjou, de même qu'un représentant du Protecteur du citoyen. Plusieurs organismes nationaux de défense des locataires ont participé au colloque, et nombre de locataires de HLM.

Les débats en atelier et en plénière ont donné lieu à de nombreuses suggestions et recommandations. On ne peut toutes les ramener dans le cadre du bulletin, mais les actes du colloque, disponibles sous peu, en feront état.

Retenons pour l'instant trois éléments. D'une part la fiducie volontaire. Il s'agit d'un moyen qui permet à un tiers, une ACEF par exemple, de gérer le chèque du locataire. Ainsi, l'organisme paie les comptes, dont le loyer, et remet le solde au locataire. Voilà un moyen de s'assurer que le loyer sera payé à temps.



« Cet outil est absent du Cadre de référence au soutien communautaire, publié en 2007, souligne Robert Pilon, coordonnateur à la FLHLMQ. C'est une nouvelle dimension que l'on peut intégrer à partir d'aujourd'hui dans nos revendications. Je pense alors à la coalition qui demande au gouvernement du Québec une augmentation de budgets pour le soutien communautaire. La FLHLMQ y adhèrera. »

Finalement, dans le cadre des consultations prochaines que la SHQ a annoncées, la Fédération a l'intention de proposer un amendement au Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique. La Fédération veut nuancer l'interdiction d'obtenir un logement social si le requérant a une dette à l'égard d'un OMH ou de la SHQ.

Les climatiseurs : un enjeu de santé publique

Suite à la canicule de l'été 2018, la FLHLMQ a demandé formellement l'installation de climatiseurs dans toutes les salles communautaires. La coroner en chef du Québec déplorait l'an dernier 89 décès dans la province, faute d'un endroit frais où se réfugier.

Comme l'été arrive et que selon un sondage mené auprès de nos associations, près de la moitié des salles communautaires sont dépourvues de climatisation, la FLHLMQ lance une campagne pour

que les offices installent sans tarder des climatiseurs.

Nous vous recommandons :

- ♦ de discuter et d'adopter la résolution ici-bas lors de la prochaine rencontre de votre association de locataires et/ou de votre comité consultatif des résidents (CCR) ;
- ♦ de demander à vos représentant-e-s au conseil de l'administration de l'office de la proposer formellement lors de la prochaine réunion du conseil.



PROPOSITION POUR LUTTER CONTRE LA CANICULE

- ♦ Considérant que la chaleur accablante présente un risque pour la santé des citoyens, en particulier pour la santé des personnes vulnérables ;
- ♦ Considérant qu'en période de canicule, la Santé publique recommande pour les enfants de 0 à 4 ans, les personnes qui souffrent de problèmes cardiorespiratoires et les personnes âgées de passer deux ou trois heures par jour dans une pièce climatisée ;
- ♦ Considérant que à l'été 2018, au Québec, il a été estimé que 89 décès ont été liés à la canicule et qu'en 2010, pas moins de 106 décès auraient également été causés par cette dernière ;
- ♦ Considérant que, suite au bilan des décès de l'année 2018, la coroner en chef du Québec, maître Pascale Descary, recommande d'instaurer

la climatisation dans toutes les résidences pour personnes âgées ;

- ♦ Considérant que les décès dus à la canicule sont des décès évitables dans la grande majorité des cas ;
- ♦ Considérant qu'à leur rencontre du 19 décembre 2018, tous les membres de Table de concertation sur les HLM publics ont unanimement recommandé une telle mesure à la Société d'habitation du Québec.

Nous demandons au conseil d'administration de l'Office d'habitation de munir l'ensemble des salles communautaires des immeubles HLM d'un climatiseur afin de permettre aux locataires de s'y rafraîchir en tout temps en période de canicule.

UNE LOCATAIRE HONORÉE POUR SON IMPLICATION



Micheline Lamoureux a reçu la médaille du Lieutenant-gouverneur du Québec afin de souligner son dévouement et son implication au service des citoyen-ne-s. Parmi ses nombreuses activités, Micheline est représentante des locataires au conseil d'administration de l'office d'habitation de Longueuil et animatrice d'un cours de Tai Chi offert gratuitement dans un parc de Longueuil.

Merci et bravo Micheline !

EN BREF : AccèsLogis

Du financement pour les associations

En 2018, trois groupes de locataires des résidences ENHARMONIE ont écrit à l'Office d'habitation de Montréal pour demander une subvention de fonctionnement. La FLHLMQ a supporté cette démarche de locataires d'immeubles construits en vertu du programme AccèsLogis.

En avril 2019, la PDG de l'Office, Danielle Cécile, a annoncé que la demande avait été entendue et qu'ils recevraient un montant fixe de 1000\$ par année pour leurs activités d'information et de représentation des locataires.



Fédération des locataires d'habitations à loyer modique du Québec (FLHLMQ)

2520, avenue Lionel-Groulx, local 202, Montréal (Québec) H3J 1J8

514 521-1485 • 1 800 566-9662
info@flhlmq.com • www.flhlmq.com

Éconologis : Une visite payante à Matane !

La Fédération est heureuse de faire la promotion du programme Éconologis. Il a permis à des centaines de locataires d'épargner l'électricité tout en étant plus au chaud ou d'obtenir un frigo neuf gratuit. Ainsi à Matane, 30 locataires ont obtenu de nouveaux frigos. De plus, nous avons négocié une ristourne de 10 \$ par logement visité pour les associations de locataires. Comme le programme est reconduit encore une fois cette année, en voici les modalités.

Vous pouvez inviter vos voisin-e-s à profiter de la visite gratuite d'un-e conseiller-ère en efficacité énergétique qui viendra les aider à mieux contrôler leur consommation d'électricité.

En plus de prodiguer de bons conseils, cette personne procédera à des travaux légers tels : calfeutrage des fenêtres, installation de coupe-froids aux portes, isolation des prises électriques des murs extérieurs, installation d'ampoules DEL, installation d'une pomme de douche à faible débit, ajout d'un aérateur aux robinets, installation de thermostats électroniques, remplacement gratuit des frigos fabriqués avant 2001 par un frigo neuf Energy Star.

Il s'agit d'un service entièrement gratuit offert par Transition énergétique Québec. Les associations qui se donneront la peine d'organiser ces visites recevront un don de 10 \$ par visite effectuée.

Pour obtenir plus d'information concernant ce programme, il vous suffit de contacter, pour l'ensemble du Québec, à l'exception de l'Estrie :

Madame Anik Leroux : 1-844-303-7333, poste 271 ou par courriel : hlm@expertbatiment.ca

