

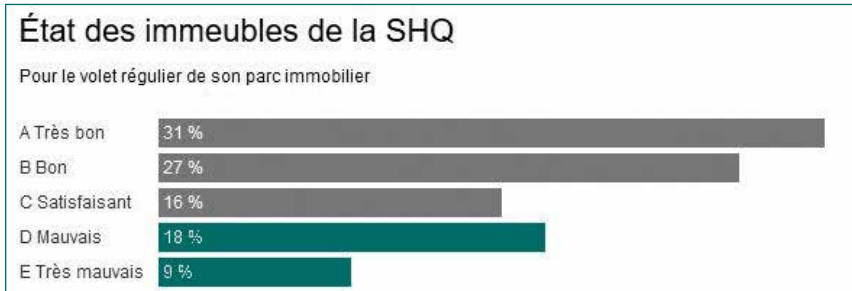


## 17<sup>e</sup> congrès de la FLHLMQ

# Les locataires se mobilisent...

### LES LOCATAIRES SE MOBILISENT POUR DE MEILLEURS SERVICES

La journée-même de l'ouverture du 17<sup>e</sup> congrès de la FLHLMQ, Radio-Canada annonçait « que selon le Plan québécois des infrastructures publié par le Conseil du Trésor en mars 2017, 27 % des immeubles HLM de la SHQ obtiennent des notes D ou E, plus de 650 bâtiments HLM présentant un niveau élevé ou très élevé de dégradation et de défektivité ».



L'occasion était donc belle de profiter de la présence du ministre fédéral de la Famille, des Enfants et du Développement social, M. Jean-Yves Duclos, à la tribune du congrès pour l'interroger sur ses intentions futures concernant la fin des conventions de

financement des HLM. Surtout que, si rien ne change, Ottawa cessera de payer la moitié du déficit d'exploitation et la moitié des coûts de la rénovation de près de 20 000 logements HLM d'ici 2020.

Le ministre a affirmé être bien sensible aux enjeux concernant la protection des logements des populations les plus vulnérables et a demandé d'être un peu patient jusqu'au dévoilement du contenu de la Stratégie canadienne sur le logement quelque part à l'automne. Il a reçu en cadeau une publication de la FLHLMQ illustrant les belles rénovations réalisées au cours des dix dernières années dans les HLM du Québec grâce aux 3 milliards \$ investis par les trois niveaux de gouvernement.

### Regroupement des offices

Sur l'enjeu des regroupements d'offices, M. Norbert Morin, adjoint parlementaire du ministre des Affaires municipales, et la PDG de la SHQ, Mme Guylaine Marcoux, se sont dit confiants que le nombre de projets continuerait d'augmenter. À l'heure actuelle, 18 ont été déposés à la SHQ. À la question : « que ferez-vous des récalcitrants ? », Mme Marcoux a rappelé que le ministre tenait pour le moment à une démarche volontaire de la part des municipalités et qu'une évaluation des résultats serait faite au moment opportun. Le congrès a par ailleurs tenu à réitérer la revendication de la fédération de voir respecté le principe d'un seul office par MRC afin d'éviter que des regroupements bâclés par l'esprit de clocher de certains ne mènent à la création d'offices encore trop petits pour offrir les meilleurs services possibles.

Un panel réunissant le DG de l'office de St-Hyacinthe, M. Jean-Claude Ladouceur, la PDG de la SHQ, Mme Guylaine Marcoux et la présidente sortante de la FLHLMQ, Julie Laprés, a permis de voir comment il serait possible d'améliorer les services offerts aux locataires, notamment en terme d'équité, d'efficacité et d'accessibilité. Le congrès a également adopté quelques propositions à ce sujet.



Le ministre Jean-Yves Duclos s'est adressé aux 250 délégué-e-s lors du congrès.

## Qui était au 17<sup>e</sup> congrès de la Fédération ?

Des 240 personnes ayant participé au 17<sup>e</sup> congrès de la FLHLMQ, tenu à Québec les 9 et 10 juin 2017, 140 (58%) ont répondu au sondage nous permettant de les connaître davantage.

Ainsi, nous savons que tout près de 60% des participants en étaient à leur premier ou deuxième congrès de la Fédération. Ce sont en général des femmes (69%) qui y ont participé et deux participants sur trois étaient âgés entre 60 à 79 ans. Les participants proviennent à peu près également d'office comptant moins ou plus de 100 logements. Près de 60% des participants ont déjà siégé au conseil d'administration de leur office.

Cent des 140 répondants au sondage (72%) disposent d'une adresse courriel. De ce nombre, 70% consultent le site web de la Fédération et 45% sont inscrits à l'*Infolettre* mensuelle envoyée par courriel. Si vous n'êtes pas encore abonné, vous pouvez le faire en allant à la page d'accueil de la Fédération ([www.flhlmq.com](http://www.flhlmq.com)). Vous pouvez aussi nous suivre sur Facebook.



**QUI COMPOSE LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA FÉDÉRATION ?** : Constant Joly assumera la présidence de la Fédération des locataires d'habitations à loyer modique du Québec (FLHLMQ) au cours des deux prochaines années. Ainsi en ont décidé les membres du conseil d'administration nouvellement élus de la Fédération. Cinquante ans, président du Comité consultatif des résidents (CCR) de Sherbrooke, Constant Joly a commencé à contribuer aux activités sociales de son HLM en arrosant la patinoire de l'OMH. Ce père monoparental de trois enfants était agent de conservation de la faune avant d'habiter en HLM. Il a aussi été travailleur agricole et travailleur forestier. Une arthrose musculaire l'a obligé à cesser de travailler, d'où son entrée en HLM. Les autres membres de l'exécutif sont Rachelle Simard (VP), France Desmarchais (trésorière) et Robert Dufour (secrétaire). • **SUR LA PHOTO, DE GAUCHE À DROITE** : Jacques Bradet (de Montréal), Jean-Pierre Le Bouar (de Laval), Serge Laurin (d'Oka), Robert Ruel (de Québec), France Desmarchais (de St-Norbert), Sarah Goulet (de Thetford Mines), Constant Joly (de Sherbrooke), Marie-Benoite Bukuru (de Montréal), Robert Dufour (de Drummondville), Ginette Giroux (de Mercier), Lucien Dionne (de Mont-Carmel), Rachelle Simard (de Gatineau), Mario Bélanger (de Saguenay) et Gabrielle Couture (de Trois-Rivières).

## Les résolutions adoptées au 17<sup>e</sup> Congrès

### Financement

Que la FLHLMQ s'assure que la future « stratégie québécoise en habitation » contienne des engagements pour le financement à long terme des coûts d'exploitation et de rénovation de l'ensemble du parc HLM, incluant les immeubles dont les conventions fédérales-provinciales sont échues, et pour la réalisation de nouveaux logements sociaux. (Adopté à l'unanimité)



Lors du 17<sup>e</sup> Congrès, l'assemblée délibère...

### Rénovations majeures

Que la FLHLMQ demande à la SHQ et aux offices de mieux respecter les droits des locataires et des CCR d'être consultés dans la planification des travaux, le choix des matériaux, dans l'échéancier de ceux-ci et de négocier comme le Code civil le prévoit des mesures pour diminuer les inconvénients causés aux locataires ou les dédommager. (Adopté à l'unanimité)

### Regroupement des offices

Pour améliorer l'efficacité des services aux locataires, que la FLHLMQ, en collaboration avec les associations de locataires, veille à ce que soit respecté le principe d'un seul office d'habitation par MRC. (Adopté à la majorité)

### Services de proximité et règlements

Que la FLHLMQ revendique que la SHQ demande aux offices de prendre des initiatives en faveur des

concierges résident-e-s, notamment en profitant de la réorganisation du travail dans le cadre des regroupements d'offices. (Adopté à la majorité)

### Soutien à l'action bénévole

- Que la FLHLMQ revendique, avec l'aide de toutes les associations une augmentation de 17\$ à 20\$ de la subvention de fonctionnement accordée aux associations, qui n'a pas été augmentée depuis 2004 et qu'elle soit indexée annuellement. Que soit également demandé une indexation de la subvention accordée à la FLHLMQ par la SHQ.
- Que la FLHLMQ revendique que la SHQ inclut dans le cadre de la révision du programme AccèsLogis la reconnaissance et le financement des associations de locataires. (Adopté à l'unanimité)

Que la FLHLMQ et les CCR fassent une campagne en faveur de l'adoption, par tous les offices, d'un règlement permettant les échanges de loge-

## LES LOCATAIRES S'IMPLIQUENT DANS LA CRÉATION DU NOUVEL OFFICE DES MASKOUTAINS-ACTON

Réunis le 8 mai, les locataires actifs dans les neuf offices qui composeront bientôt le nouvel office des Maskoutains-Acton ont élu les deux locataires qui siègeront au conseil d'administration provisoire ainsi que la présidente de leur comité consultatif des résident-e-s (CCR).



Denis Laroche (de St-Denis-sur-Richelieu) et Rolland Anctil (de St-Hyacinthe) représenteront les 640 locataires qui seront bientôt regroupés et Françoise Savoie (de St-Hyacinthe), présidera les réunions du CCR. Présent pour l'occasion, le coordonnateur de la FLHLMQ, Robert Pilon, s'est déclaré heureux de voir l'enthousiasme des locataires à l'idée de s'impliquer dans ce beau projet qui fusionnera les offices de deux MRC ainsi que deux autres petits offices d'une troisième MRC voisine.

ment de gré à gré, les transferts d'accommodation et d'une augmentation des frais de déménagement de 400\$ à 600\$ dans les cas de transferts obligatoires. (Adopté à l'unanimité)

## Les services de proximité dans le nouvel office d'habitation Saguenay-Le fjord

La FLHLMQ a rencontré le directeur général du nouvel office de Saguenay-Le Fjord, Éric Gauthier, afin de lui demander comment il comptait faire pour bien desservir les 300 locataires des onze petits offices qui seront progressivement intégrés à son organisation d'ici le 1<sup>er</sup> janvier 2018.

D'entrée de jeu, le directeur général se dit très heureux du défi qui s'offre à son nouvel office qui a accepté de changer de nom. Ainsi, le nouvel office intégré s'appellera dorénavant l'Office d'habitation Saguenay-Le Fjord et couvrira l'ensemble du territoire de la MRC du Fjord. Le nouvel Office couvrira ainsi une superficie de près de 45 000 km<sup>2</sup>. Parmi les mesures qui favoriseront les services de proximité, monsieur Gauthier mentionne que « le personnel ira sur place pour procéder au renouvellement des baux des locataires et numériser leurs pièces justificatives et que des ententes ont déjà été prises avec les municipalités pour que certains locataires puissent continuer de payer leur loyer en argent comptant. Nous continuerons d'avoir des concierges qui résideront dans ces municipalités et pratiqueront, dans la mesure du possible, l'achat local », d'ajouter le dg. Notre centre de services s'occupera des travaux majeurs et nous garantirons un service d'urgence 24-7.



Pour convaincre les municipalités d'intégrer les rangs de l'office de Saguenay-Le Fjord, les villes ont reçu l'assurance qu'elles ne contribueront à assumer que le 10% du déficit d'exploitation des immeubles situés chez elles et que les règles d'attribution favoriseraient l'exode volontaire de Saguenay vers les plus petites municipalités mais non le contraire. Plus de 500 demandeurs sont sur la liste d'attente de Saguenay.

Le directeur général a également précisé qu'il espérait que des locataires de tous les immeubles et de toutes les municipalités participent au CCR afin de suivre de près la mise en place et le développement des services aux locataires. C'est pourquoi il a apprécié d'être accompagné par le président du

CCR, Jean Roch Duchesne, lors de ses rencontres avec ses nouveaux locataires.

Il y a beaucoup de leçons positives à tirer de cette première expérience d'intégration qui se déroule tout en douceur dans le respect des villes et surtout dans l'intérêt des locataires.

**Sur la photo :** Le directeur général du nouvel office d'habitation Saguenay-Le Fjord, accompagné du préfet de la MRC du Fjord lors de l'annonce en février dernier



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

# Entrevue avec Me Guylaine Marcoux, PDG par intérim de la SHQ

La version intégrale de l'entrevue avec Me Guylaine Marcoux est disponible sur notre site internet.

## 1 Regroupement des offices

La fédération suit avec intérêt la démarche de regroupement des offices. Comme vous le savez, nous nous inquiétons que, dans certaines régions, le meilleur intérêt des locataires soit sacrifié au profit de considérations politiques locales ou d'intérêts personnels. Comment la SHQ compte-t-elle s'assurer que les regroupements réalisent partout la consolidation des ressources la plus efficace possible ?

**Réponse :** Le gouvernement désire que le projet de regroupement des offices d'habitation (OH) se réalise de manière volontaire en fonction des réalités régionales. Rappelons que la restructuration du réseau des offices vise en premier lieu à offrir de meilleurs services aux locataires d'habitations à loyer modique (HLM) et aux personnes à la recherche d'un logement social.

Ainsi, la SHQ travaille en étroite collaboration avec les intervenants locaux afin de s'assurer que l'amélioration des services offerts à la clientèle demeure l'objectif principal des projets de regroupements d'OH.

Les bénéfices escomptés sont les suivants :

- Meilleure accessibilité au logement social;
- Plus grande variété des services offerts;
- Meilleure accessibilité et disponibilité des services offerts;
- Amélioration des services offerts grâce au développement de l'expertise dans les offices.

Incidentement, et à moins de circonstances exceptionnelles, chaque projet de regroupement déposé à la SHQ doit respecter les conditions suivantes :

- Regroupement d'un nombre significatif d'OH sur un territoire donné;
- Création d'OH permettant l'embauche de personnel à temps plein;
- Regroupement établi sur la base de consensus.

Pour favoriser une consolidation efficace des ressources, nous avons également déployé du personnel dans toutes les régions du Québec pour soutenir les projets de regroupement, distribué un guide d'accompagnement sur la restructuration du réseau des offices d'habitation et livré cinq webinaires sur le même thème. Ces derniers ont regroupé un total de quelque 200 participants.

La SHQ travaille également avec ses partenaires, soit la Fédération des locataires d'habitations à loyer modique du Québec, l'Union des municipalités du Québec, la Fédération québécoise des municipalités et le Regroupement des offices d'habitation du Québec afin d'assurer les liens nécessaires avec les municipalités et les OH.

## 2 Financement des associations en HLM et AccèsLogis Québec

La subvention aux associations de locataires est actuellement de 17 \$ par logement. Pouvons-nous espérer que ce montant soit relevé à 20 \$ afin que les associations rattrapent leur pouvoir d'achat grugé par plusieurs années d'inflation ?



Guylaine Marcoux est devenue la première femme, en 50 ans, à être nommée à la direction de la PDG de la SHQ. Il s'agit, pour le moment, d'un mandat intérimaire.

Par ailleurs, dans le cadre de la révision du programme AccèsLogis Québec annoncée par le ministre Coiteux, est-il possible de prévoir un budget pour accorder le même financement aux associations de locataires dans des immeubles construits en vertu de ce programme ?

**Réponse :** La SHQ reconnaît l'importance d'offrir un milieu de vie adéquat à ses clientèles. C'est pour cette raison qu'une somme de 54 \$ par logement est offerte aux activités et au soutien à la clientèle, dont 17 \$ sont versés directement aux associations.

Les sommes destinées aux activités communautaires et sociales ainsi que celles accordées pour le soutien communautaire ont été instaurées en janvier 2009. En 2010, la subvention destinée aux associations de locataires est passée de 15 \$/logement/année à 17\$/logement/année. Cette augmentation est assumée à 100 % par la SHQ.

Par ailleurs, les OH qui le désirent peuvent verser une part des sommes destinées aux activités communautaires aux associations de locataires.

Rappelons que l'un des objectifs du regroupement des OH est d'offrir un meilleur soutien aux locataires et d'améliorer les services leur étant destinés. Au moment opportun, la SHQ pourra évaluer les impacts liés à une éventuelle hausse de la cotisation versée aux associations de locataires.

Quant à la possibilité d'offrir un soutien financier aux résidents des immeubles réalisés grâce au programme AccèsLogis Québec, nous prendrons soin de considérer cette demande dans le cadre de la révision du programme qui est en cours.

## 3 Financement des HLM

Les ententes de financement à long terme des HLM conclues entre les gouvernements du Canada et du Québec arrivent progressivement à échéance. La SHQ a-t-elle l'assurance que le gouvernement du Québec continuera d'assumer les déficits d'exploitation des HLM, sans augmenter la contribution des locataires ? Cet engagement dépend-il, à votre connaissance, des négociations avec Ottawa pour du nouveau financement fédéral ?

**Réponse :** Le retrait graduel du gouvernement fédéral du financement du logement social est un enjeu majeur pour la SHQ et le gouvernement du Québec. Dans la foulée du dernier budget fédéral du 22 mars 2017, il semble maintenant y avoir une ouverture à un réinvestissement fédéral en logement social.

Le dossier fait actuellement l'objet de discussions entre Ottawa et les provinces et territoires. Le gouvernement du Québec demande un réinvestissement du gouvernement du Canada en compensation de son retrait programmé en vertu des ententes de logement social conclues entre 1971 et 1986.

## 4 Vermine et parasites

La prolifération des parasites dans les logements – sur le marché privé comme en HLM – est un fléau grandissant. C'est particulièrement vrai pour les punaises de lit dont la propagation est hors de contrôle malgré des interventions soutenues de la part de plusieurs offices. La SHQ compte-t-elle une stratégie pour doter les offices des moyens adéquats pour faire face à cette crise de santé publique ?

**Réponse :** La SHQ reconnaît le problème et les dépenses engendrées par les traitements parasitaires. Ces dernières peuvent faire l'objet d'un budget ad hoc lorsque le traitement n'est pas récurrent. L'organisme doit alors faire une demande budgétaire à son conseiller en gestion. Il est également possible de prévoir un budget récurrent pour ce type de traitements lorsque ceux-ci sont jugés nécessaires. Sur le plan technique, la SHQ a mis à la disposition de la population une fiche sur les punaises de lit. L'Office municipal d'habitation de Montréal et le réseau de la santé ont également développé de nombreux outils sur le sujet. Enfin, nous comptons sur la vigilance des locataires dans ce dossier et les invitons à déclarer rapidement les nouveaux cas aux autorités concernées.

## 5 Légalisation de la marijuana

Le gouvernement du Canada ayant annoncé son intention de légaliser la marijuana, on peut prévoir que cette nouvelle réalité suscitera des interrogations dans les HLM. La SHQ prévoit-elle profiter de cette occasion pour se doter d'une stratégie afin que les offices puissent progressivement transformer une partie de leurs immeubles en logement sans fumée ?

**Réponse :** Nous sommes sensibles aux préoccupations des gens du milieu qui souhaitent améliorer la qualité de vie dans les HLM. La SHQ est donc disposée à entendre les propositions de la FLHLMQ et des offices d'habitation dans ce dossier.

Toutefois, l'interdiction de l'usage du tabac ou de la marijuana à l'intérieur des logements, qui sont, rappelons-le, des espaces privés, est une question complexe où le droit des uns à exercer une activité par ailleurs légale doit être analysé par rapport aux inconvénients subis par les autres locataires, comme c'est le cas par exemple pour la possession d'animaux domestiques.

Cette question doit aussi être placée dans la perspective plus large de la politique gouvernementale concernant la lutte contre le tabagisme et notamment la Loi concernant la lutte contre le tabagisme, qui est sous la responsabilité du ministre de la Santé et des Services sociaux.

## L'office de Québec brime le droit des locataires de quitter les HLM

Le 21 juin dernier, la FLHLMQ joignait sa voix à celle de trois groupes de défense des droits des locataires de la ville de Québec pour demander publiquement plus d'humanité dans les politiques de l'office d'habitation de Québec. C'était la première fois en 25 ans que nous posions un tel geste, il fallait que la situation soit jugée suffisamment préoccupante.

d'administration ont décidé, encore une fois, de nous « référer à la direction générale de l'OMHQ pour toutes demandes visant l'amélioration des services ».

C'est ce deuxième refus des membres du conseil d'administration de se positionner sur notre affirmation à l'effet que l'OMHQ n'a nullement le pouvoir de refuser l'admissibilité à un supplément au loyer à un

locataire de HLM qui se conforme aux conditions en y incluant des critères autres que ceux édictés par la Société d'habitation du Québec, qui nous a convaincu de poser le problème sur la place publique.

Une rencontre est prévue le 14 août prochain entre la direction générale de l'office et les quatre organisations de locataires. À suivre...



Dans le journal le Soleil du lendemain, le directeur des communications et des affaires juridiques de l'office banalisait l'affaire en se disant « très, très, très surpris des critiques des groupes communautaires et considérait anecdotiques les cas soulevés par les quatre organisations ». Et il assurait que les correctifs nécessaires seront apportés si des dossiers lui sont soumis. « On cherche toujours à s'améliorer. »

L'office avait-il raison d'être surpris et de trouver anecdotiques nos critiques? À la FLHLMQ nous pensons que non, pour les motifs suivants :

L'année précédente, le 24 mai 2016, suite à des plaintes de locataires de HLM, notre fédération avait écrit au conseil d'administration de l'OMHQ pour dénoncer l'adoption, par celui-ci, de la résolution OM-2015-036. Une résolution qui vise explicitement à « restreindre les transferts de ménages habitant un HLM vers un logement subventionné dans une coopérative ou un organisme sans but lucratif d'habitation ». Il nous apparaissait évident que cette décision allait non seulement à l'encontre du droit des locataires de HLM de pouvoir quitter les HLM en optant pour un autre mode de tenure mais également à l'encontre de l'article 1984 du code civil du Québec qui précise qu'un office n'a pas le droit de s'immiscer dans la sélection des locataires des coopératives ou des OBNL en tentant de leur imposer ses propres considérations.

Le 3 juin, le DG de l'office nous répondait qu'à titre de gestionnaire du programme de suppléments au loyer sur le territoire de la ville de Québec, il ne voulait pas permettre aux locataires de transférer des HLM vers les coops et les OBNL pour être équitable avec les locataires de HLM qui sont, eux-aussi, interdits de transférer à l'intérieur des HLM. Ainsi, sauf pour des motifs graves de santé ou de sécurité déjà prévus au Règlement provincial sur l'attribution, l'office interdit toute possibilité de transfert, à l'interne ou à l'externe, aux locataires malheureux au nom de l'équité et de la bonne gestion des fonds publics.

C'est suite à ce premier refus que nous avons réécrit aux membres du CA de l'office, le 25 mai 2017, mais cette fois-ci en collaboration avec le Bureau d'animation et d'information logement, le Comité populaire Saint-Jean-Baptiste et le Comité des citoyen-ne-s du quartier Saint-Sauveur. Dès le 6 juin, les membres du conseil

## Pour ne plus mourir seul dans son HLM

Francine Pratte vivait seule dans un appartement situé au 5<sup>e</sup> étage d'un immeuble appartenant à l'Office municipal d'habitation de Trois-Rivières. La femme de 65 ans était isolée socialement et recevait un appel d'un de ses fils une seule fois par mois.

Elle a été trouvée inanimée chez elle le 20 novembre 2015, après qu'un voisin se soit plaint d'une odeur incommodante émanant de son appartement. Le corps de la dame était en état de décomposition avancée. Le coroner conclut que Francine Pratte était décédée depuis près d'un mois d'une insuffisance coronarienne aiguë.

Dans un rapport qu'il vient de rendre publique, le coroner Raynald Gauthier déclare « qu'il est navrant de constater que des personnes âgées, isolées socialement et demeurant dans des immeubles de type office d'habitation municipale, peuvent décéder et manquer à l'appel durant des périodes aussi prolongées sans que personne ne puisse s'en inquiéter ». Il souligne que l'adhésion des résidents de HLM à un programme d'appels automatisés pourrait éviter qu'un tel événement se reproduise.

Ce triste événement rappelle l'utilité pour les associations de locataires de HLM de profiter de leur assemblée générale annuelle pour mettre en place le programme « UN VOISIN VEILLE SUR VOUS ». Il s'agit tout simplement d'inviter les personnes isolées à accrocher à leur poignée de porte, dans le corridor, un petit carton avant de se coucher et à le décrocher le matin. On trouve, ensuite 1 ou 2 bénévoles qui acceptent de faire le tour des étages, le matin, pour cogner aux portes de ceux ou celles qui n'auraient pas retiré leur accroche-porte, histoire de s'assurer que tout va bien. À compter d'octobre 2017, la FLHLMQ recevra un stock d'accroche-porte plastifié qui sera à la disposition des associations intéressées à développer cette forme d'entraide.

