

Mémoire de la FLHLMQ dans le cadre de la consultation sur une nouvelle approche d'intervention en habitation organisée par le gouvernement du Québec

13 décembre 2017

De juin à décembre, plus de 200 résidant-e-s de HLM, ont eu le plaisir de participer à la tournée de consultation orchestrée par M. Norbert Morin, député de Côte-du-Sud et adjoint parlementaire du ministre des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire. Pour la plupart de ces bénévoles impliqué-e-s au sein de leur association de locataires, ce fut une expérience très appréciée que de voir ainsi les «hauts placés» du gouvernement se déplacer pour aller entendre ce que les gens avaient à dire. Un tel effort mérite d'être souligné car c'est la première fois en 35 ans qu'une telle consultation véritablement populaire avait lieu.

Voici un peu en vrac les différentes idées et préoccupations que nous avons tenté de vous exprimer durant votre tournée. Nous en profitons pour expliquer de façon plus précise certaines de nos propositions en rapport avec l'amélioration de la gestion des HLM.

1. Mettre fin aux offices à deux vitesses !

Dans toutes les régions du Québec les représentant-e-s des associations de locataires de HLM ont repris la résolution adoptée à l'unanimité lors du 16^e congrès de la FLHLMQ, à savoir qu'il serait utile que les offices soient regroupés, dans la mesure du possible, sur la base du territoire des municipalités régionales de comté (MRC) afin de gérer autour de 300 logements et pouvoir disposer d'un maximum de ressources.

À Rimouski, Muriel Langlois, trésorière à l'Association des HLM de Matane, a demandé à la SHQ de prendre le leadership d'asseoir les villes et les offices de chaque MRC à la même table pour formuler des propositions de regroupement. À Joliette, Suzanne Champagne, de l'Assomption, a expliqué qu'en assemblée générale, les locataires avaient voté une résolution demandant le regroupement des quatre offices et des 249 logements de la MRC. À St-Jérôme, de nombreux locataires des environs de Mont-Laurier ont réclamé le regroupement de leurs sept petits offices au sein de la MRC d'Antoine-Labelle. À Gatineau, Ronald Joannis, de Chenéville, a exprimé sa préférence pour le regroupement des cinq offices de la MRC de Papineau.

Si les locataires se prononcent en faveur du regroupement des offices, ce n'est pas pour faire plaisir au gouvernement mais bien parce que depuis vingt ans, à chacun de nos congrès, nous avons constaté que tous les locataires n'ont pas accès à des services de même qualité et qu'il existe, de fait, un réseau à deux vitesses dans nos HLM. Cette réalité a d'ailleurs été confirmée, en 2014, par une étude de la firme CFC management et ressources humaines qui concluait que la qualité des services était moindre dans les offices de moins de 100 logements.

Il en est également de même pour la démocratie et la transparence qui pourraient être mieux servies puisque seulement 47 % des offices de moins de 100 logements respectent leur obligation d'avoir un comité consultatif de résidents (CCR) et que 10 % n'ont pas de comité de sélection selon l'Évaluation du programme HLM produit par la SHQ en 2011.

Nous pourrions aussi ajouter que le morcellement des offices limite la capacité des offices à s'impliquer dans des projets de développement social au profit des locataires, empêche la mise en place d'une liste d'attente centralisée pour les demandeurs et affaiblit la capacité de réaliser de nouveaux projets d'habitation dans les régions.

C'est pourquoi l'expérience récente de la fusion de six petits offices pour créer l'Office régional du Lac-des-Deux-Montagnes et la fusion d'une centaine d'offices en 2002 ont permis aux locataires de réaliser qu'ils et elles pourraient être beaucoup mieux desservi-e-s par des offices ayant des ressources comme Matane, Lévis, Drummondville, Rimouski, St-Jérôme, Chandler, Gatineau, Trois-Rivières, Thetford Mines, Victoriaville, etc.

2. Se regrouper pour les bonnes raisons !

Si le principe derrière le regroupement des offices est bon, et que nous y souscrivons avec enthousiasme, rien ne garantit cependant que le résultat final sera forcément bon lui aussi. Cela dépendra pour beaucoup de la façon dont les décisions seront prises dans chacune des régions du Québec sur les enjeux qui détermineront la capacité réelle ou non des nouveaux offices d'assumer de plus grandes responsabilités en habitation sociale.

Ainsi, selon nous, il est essentiel que les débats cruciaux sur le choix du territoire de regroupement, sur l'emplacement du siège social, sur la nomination du DG, sur l'organisation des services, etc. ne soient pas menés en catimini par quelques dirigeants ou présidents locaux d'offices pour se tailler un petit fief sur mesure mais bien menés dans le cadre d'un débat public plus large impliquant l'ensemble des élu-e-s dans la perspective d'offrir de meilleurs services. Dans cet esprit, nous souscrivons sans réserve à la recommandation contenue dans le Guide d'accompagnement de la SHQ à l'effet de créer un Comité de transition et de concertation (CTC) sur le plan supralocal en collaboration avec la municipalité

régionale de comté (MRC). Il s'agit de la meilleure tribune pour décroisonner le débat et réfléchir dans une perspective d'ensemble aux meilleures solutions pour l'avenir des HLM.

3. L'implication active des locataires avant, pendant et après

Comme nous avons pu le constater lors de notre congrès de juin 2016 et à l'occasion de la tournée de consultation organisée par la SHQ, nombreux sont les locataires qui souhaitent contribuer à la mise en place des nouveaux offices. Il s'agit pour nous de partir du bon pied pour instituer une pratique de franche collaboration qui rayonnera par la suite à tous les niveaux pour les années à venir. Notre fédération se fera un point d'honneur de fournir la formation nécessaire aux locataires pour qu'ils et elles puissent jouer un rôle constructif au sein de leurs nouvelles structures.

Cette volonté de collaboration commence dès maintenant avec notre intention de concrétiser dans le plus grand nombre de régions possibles la recommandation de la SHQ « qu'au moins un locataire choisi parmi les locataires déjà élus au CA des différents offices concernés par le regroupement participe aux travaux du CTC. Cette participation permettra au CTC de prendre connaissance, au fur et à mesure, des questions, appréhensions ou propositions exprimées par les locataires et de leur fournir, au bon moment, des réponses précises ».

Ensuite, vient la mise en place d'un comité consultatif de résident-e-s (CCR) dans chacun des nouveaux offices où un plan d'affaire aura été accepté par la SHQ et l'élection des deux locataires qui auront à siéger au conseil d'administration provisoire afin de prendre les décisions pour rendre opérationnel le nouvel office.

4. Renforcer les services de proximité par l'ajout de concierges-résidents

Sur la question stratégique de s'assurer que le regroupement des petits offices permettra non seulement de maintenir les services de proximité mais de les améliorer, notre fédération a été grandement impressionnée lors des consultations par l'expérience des concierges-résidents. Cette option devrait être sérieusement étudiée dans l'organisation du travail, surtout en région éloignée, puisqu'elle donne de bons résultats selon plusieurs locataires et directeurs.

Cette pratique qui n'est pas reconnue dans le guide de gestion et qui n'est pas recommandée par les conseillers en gestion existe pourtant dans beaucoup de régions du Québec, notamment à Matane dans le Bas-St-Laurent, à Saint-Ours en Montérégie, à Saguenay, Alma et Saint-Félicien au Saguenay-Lac-Saint-Jean, dans quatre immeubles de Sherbrooke, dans une dizaine d'immeubles à Québec et sous la forme de locataires-surveillants dans une soixantaine d'immeubles à Montréal. Voici deux témoignages plus précis sur l'utilité de cette formule.

À Saint-André-d'Argenteuil, dans les Laurentides, Germain Gagné, 77 ans, entretient et prend soin, depuis près de huit ans, de l'immeuble HLM de 15 logements qu'il habite. À titre de concierge-résidant, il est rémunéré quatre heures par semaine pour assurer l'entretien ménager des espaces communs.



« Les autres locataires savent que je suis disponible de mon lever jusqu'à midi tous les jours, souligne M. Gagné. Le jeudi, je m'occupe du ménage des planchers, des salles de lavage et de la salle communautaire. Le lundi, j'amène au chemin les vidanges et le recyclage ». L'hiver, Germain s'assure de déneiger les accès piétonniers du HLM et de mettre du sel.

Lorsque quelque chose ne va pas dans l'immeuble, les autres locataires s'adressent à lui. Dans le cas de menus travaux, comme par exemple changer des luminaires, il s'en occupe. Dans les cas plus compliqués, qui nécessitent l'intervention d'un plombier ou d'un électricien, par exemple, il en informe le directeur et discute de la situation et des correctifs à apporter. Lorsque des contracteurs viennent réaliser des travaux, Germain les accueille et s'assure que les choses se déroulent bien. Il explique qu'il est les yeux et les oreilles de l'office et qu'il jouit d'une excellente collaboration avec le directeur. « Il compte sur moi et me fait confiance », souligne Germain. Il lui arrive parfois d'agir comme premier répondant en cas de chutes ou de dépanner durant la nuit des locataires ayant oublié leurs clés.

Lorsqu'on lui demande pourquoi il s'implique ainsi, il répond qu'il est fier de pouvoir venir en aide aux gens autour de lui et que cela assure une tranquillité d'esprit surtout à ceux et celles qui ont moins d'autonomie.

Trouve-t-il difficile de vivre dans l'immeuble où il travaille ? Germain répond que les gens apprécient son travail et sont respectueux des limites qu'il a établies. « Tout le monde sait que l'après-midi j'ai besoin de prendre une grande marche dans la belle nature que nous avons à Saint-André ! » Continuera-t-il son beau travail ? « Cela dépendra de la manière dont je serai traité dans le cadre de la réorganisation des offices » de répondre Germain.

Le directeur de l'office, Marcel St-Jacques, considère utile de pouvoir compter sur la présence d'une ressource qui est présente dans l'immeuble. Il peut procéder en temps réel aux travaux.

À Saint-Jacques, dans Lanaudière, Michel Sourdif et Luc Granger se partagent les tâches d'entretien de leur immeuble de vingt logements pour personnes âgées. « Je suis content de faire le ménage de la bâtisse, affirme Michel, ça m'occupe et ça m'aide dans mon budget. Je travaille à mon rythme, un peu chaque jour, pour garder cela propre ! » De son côté, Luc est en charge des menus travaux, du déneigement des accès, des bacs de recyclage et il accueille les contracteurs qui ont affaire dans l'immeuble, surtout qu'il connaît tout le monde dans la localité.

Le directeur, Claude Arcoragi, est fier de pouvoir déléguer à des résidents certaines responsabilités. « Notre gestion participative nous permet d'avoir des gens de confiance sur place en permanence pour assurer la sécurité des lieux et répondre aux besoins de nos locataires. Ils sont salariés et couverts par la CSST. Je délègue intelligemment en tenant compte des forces et des compétences de mes locataires mais aussi de leurs limites. J'offre à contrat à l'externe les tâches qu'ils ne pourraient pas occuper. »

Parmi les autres éléments de réflexion qui militent en faveur d'une meilleure reconnaissance par la Société d'habitation du Québec de cette formule dans le cadre de la réorganisation du travail dans les nouveaux offices, mentionnons :

- Dans la conclusion du Rapport d'évaluation du programme HLM, il est mentionné que près du tiers des locataires sont peu ou pas du tout satisfaits de l'entretien du terrain et des espaces communs, particulièrement dans les grands offices. Pourtant de 1997 à 2008, en dollars constants, les dépenses d'entretien et de conciergerie ont augmenté de 7 %. Il s'agit d'un budget global de plus de 70 M \$ pour l'ensemble des offices.
- Depuis des années, aux quatre coins du Québec, les locataires de HLM revendiquent d'avoir des concierges résidents afin d'avoir de meilleurs services de proximité. De son côté, le plan de lutte à la pauvreté du gouvernement du Québec affirmait qu'il fallait cibler les HLM où résident 27 000 ménages vivant de la Sécurité du revenu, dont les deux tiers sont sans contrainte sévère à l'emploi.
- Sur le terrain, autant les expériences où les offices sous-traitent les tâches d'entretien faites par les locataires à des organismes communautaires comme à Trois-Rivières, Drummondville et Lévis que celles où les offices rémunèrent et supervisent directement les locataires sont très positives. Le travail est bien fait par des gens qui ont à coeur leur immeuble, les



autres locataires respectent plus le travail ainsi accompli par leur voisin ou voisine. Les coûts sont raisonnables, ces quelques heures salariées représentent beaucoup pour des personnes qui sont loin sous les seuils de pauvreté et, par ailleurs, l'office récupère près de 25 % du salaire versé en loyer supplémentaire.

- Cette contribution permet à plusieurs locataires d'améliorer leur sort, en se valorisant sur le plan social et économique, en travaillant 1 ou 2 heures, par jour, à l'entretien de leur cage d'escalier ou de celles de leurs voisins, pour gagner le 200 \$ par mois, permis par les règles de la Sécurité du revenu. Ce salaire déclaré représente 185 \$ pour eux et 15 \$ en augmentation de loyer pour l'office.
- Dans beaucoup d'offices, le coût de la main-d'œuvre locataire est évalué à 15\$ ou 20 \$ de l'heure, soit près de deux fois moins que le coût lorsque donné à contrat en sous-traitance.
- Des offices qui ont négocié avec leur syndicat le transfert des tâches de conciergerie vers les locataires au profit de tâches plus spécialisées entendaient souvent dire «*que les gars n'aimaient pas passer la mop !*».
- Des centaines de coopératives et d'OBNL en habitation appliquent déjà avec succès cette politique avec sensiblement la même clientèle.
- Cette pratique est déjà largement répandue dans les HLM en Wallonie, comme nous avons pu le constater en 2006 lors d'une visite organisée dans le cadre de l'entente de partenariat entre la SWL et la SHQ. Ainsi à Apt, un office de 1 350 logements, la société favorise l'embauche de «femmes de ménages» habitant sur place. Le service est bien meilleur et les voisins collaborent car ils connaissent et apprécient les efforts de la personne. À Herstal, un office de 1 900 logements, les locataires font le nettoyage à tour de rôle des espaces communs. Une liste est affichée pour établir les différentes tâches, les standards et la rétribution. La supervision est assurée par un contrôleur de l'office.

5. Le guichet unique pour le logement social

Alors qu'il existe un guichet unique d'accès aux places en garderie, qu'on peut indiquer notre changement d'adresse auprès de plusieurs ministères par un seul clic sur Services Québec, il est scandaleux que des dizaines de milliers de ménages à faible revenu qui ont besoin d'un logement social soient dans l'obligation de suivre un parcours du combattant pour essayer de trouver où s'inscrire pour avoir un HLM, une coop ou un logement dans un OBNL.

C'est d'autant plus scandaleux quand on sait que dans la province voisine, en Ontario, 47 gestionnaires de services municipaux administrent le logement

social. Beaucoup de ces gestionnaires ont un accès Web et peuvent accepter les demandes en ligne. Une demande de logement peut ainsi être acheminée dans tous les logements sociaux disponibles dans la collectivité.

Le regroupement des offices, si possible sur la base du territoire des MRC, permettra :

- D'établir un guichet unique (ouvert 5 jours par semaines, de 9h00 à 17h00) afin de corriger une lacune importante qui pénalise les gens à la recherche d'un logement.
- De renforcer leur capacité à réaliser de nouveaux projets d'habitation dans les régions en bénéficiant d'un véritable portrait des besoins en logement à combler.

Évidemment, ce guichet ne pourra être une initiative prise seulement par les offices. Il sera nécessaire de mettre en place une concertation avec les autres acteurs du réseau du logement social dans chaque région pour rendre efficace ce guichet unique. Dans le cadre des regroupements, et nous l'espérons d'un guichet unique, il doit être possible pour les demandeurs de mettre à jour les informations les concernant par le biais du web.

6. Sur le règlement d'attribution dans une perspective de regroupement des offices

De manière générale, notre fédération considère que le grand mérite de la réglementation adoptée en 2011 a été de rétablir une certaine équité de traitement entre les différentes catégories de demandeurs. La place plus grande accordée dans la pondération à la notion d'ancienneté a permis d'introduire une très légère mixité sociale et économique parmi ceux et celles qui obtiennent un logement. Ceci ne peut qu'être bénéfique pour les milieux de vie que sont nos HLM.

Nous avons cependant quelques observations précises à vous soumettre sur les problèmes qui existent dans la mise en œuvre du règlement et qui mettent à mal l'équité de traitement tant recherchée entre les demandeurs. Ces irritants démontrent, selon nous, qu'il existe une contradiction réelle évidente entre la volonté gouvernementale d'offrir un traitement équitable à tous les citoyens et citoyennes où qu'ils et elles se trouvent sur le territoire du Québec et la trop grande marge de manœuvre accordée aux locateurs sur la question essentielle de l'admissibilité aux HLM.

- Article 11, 9^o - Le droit d'exprimer ses choix de localisation

Alors que plusieurs offices ont adopté une liste détaillée de secteurs pour permettre aux demandeurs d'exprimer leurs choix en terme de localisation allant jusqu'à l'adresse civique, un nombre important d'offices, que la SHQ n'a pas

mesuré, restreignent cette possibilité de choisir par l'adoption d'une liste volontairement la plus globale possible.

- Article 14,4⁰ - Le lieux de résidence

Alors que le Règlement reconnaît que tous les citoyens ont le droit de demander une aide dans la municipalité de leur choix sur le territoire du Québec, un grand nombre d'offices se sont empressés de fermer cette porte grâce à l'adoption d'une clause restrictive. Cette réalité prive notamment les nouveaux arrivants qui débarquent d'abord à Montréal de pouvoir s'intégrer dans d'autres régions du Québec. Nous souhaiterions savoir dans quel pourcentage du territoire du Québec, et dans combien d'offices, les demandeurs peuvent effectivement faire une demande de logement sans être déclarés inadmissibles en raison de l'obligation d'avoir habité 12 mois dans les derniers 24 mois dans la municipalité?

- Article 16, 5⁰ - La valeur totale des biens

Les offices ont le pouvoir d'établir la valeur totale des biens que peut posséder un demandeur pour être admissible à un HLM. Ce montant peut varier de façon subjective de 75 000 \$, 50 000 \$, 30 000 \$, 25 000 \$ ou 10 000 \$ selon les jugements de valeur en vogue dans la localité. Ainsi, un demandeur peut être admissible dans deux ou trois villages de sa MRC mais jugé comme étant trop riche dans trois ou quatre autres. Nous souhaiterions que la SHQ produise un inventaire précis sur cette marge de manœuvre accordée aux locataires en matière d'admissibilité à l'aide de l'état.

- Article 23,1⁰ - Les femmes victimes de violence conjugale

Le 22 octobre 2015, le Regroupement des maisons pour femmes victimes de violence conjugale et la FLHLMQ écrivaient au ministre Moreau afin de lui demander d'intervenir contre les offices qui contournaient l'obligation d'accorder un logement de façon prioritaire aux femmes victimes de violence conjugale. Cette action a porté fruit comme en témoigne le rappel envoyé par la SHQ à tous ses mandataires dans le cadre de la semaine contre la violence faite aux femmes, à la demande du ministre Moreau.

La FLHLMQ tient à prévenir la SHQ qu'il y a plus de mal que de bien à vouloir baliser à outrance la définition de violence conjugale. La règle de prudence doit jouer en faveur de celle-ci et non pas en faveur d'une augmentation bureaucratique des contrôles et d'un resserrement de l'accessibilité pour les femmes en danger. L'octroi de 7% des demandes de logements prioritaires à ces femmes n'a rien d'abusif.

- Article 23,8⁰ - Les demandes de relogement

La FLHLMQ est heureuse de constater que 8 % des demandes prioritaires sont le fruit de l'adoption de politiques de relogement adoptés par les offices en vertu de l'article 23,1.

Notre fédération considère qu'il demeure toutefois inéquitable que le droit à un transfert de logement communément appelé «au désir» soit laissé au bon ou au mauvais vouloir des administrations locales. Rien ne justifie une telle différence de traitement à l'intérieur du parc de logement public du Québec.

Nous souhaiterions que la SHQ publie une étude sur la disparité des règles de relogement afin de pouvoir provoquer une réflexion sur cette question. Selon nos propres sondages de 1998 et 2013, près de 20% des locataires souhaiteraient pouvoir changer de logement pour diverses raisons.

Comme nous constatons que 70% des demandes prioritaires sont, de fait, des transferts obligatoires en vertu de l'article 1990 du Code civil, nous considérons que la SHQ doit s'assurer que les locataires qu'on force à déménager sont traités avec considération. Il y a des conséquences à déraciner une personne de son milieu et cela doit se faire avec soin.

Alors que certains offices, notamment Montréal, demandent aux personnes où elles souhaitent être relogées et respectent ce choix si le délai est raisonnable (moins d'un an), d'autres font fi de la volonté des locataires et imposent leurs propres choix sans aucune considération pour les choix de secteurs.

Minimalement, il faudrait tout du moins s'ajuster à la loi sur la non reprise de possession, adoptée le 10 juin 2016, qui protège de l'éviction les personnes de plus de 70 ans sur le privé. Les offices ne devraient plus déraciner par des transferts obligatoires les personnes âgées de plus de 70 ans dans les HLM.

- Article 46 – Sur les locataires-surveillants

Finalement, en lien avec le regroupement des offices qui est en cours, nous pensons que les services de proximité aux locataires des petits offices souvent éloignés gagneraient par un élargissement de l'article 46 pour permettre, là où le besoin le demande, de pouvoir réserver un logement pour l'installation d'un concierge-résidant (et non pas seulement d'un locataire-surveillant) dans les immeubles de toutes les catégories.

- Article 54,2 – Sur le comité de sélection

Sur la composition du comité de sélection, nous demandons de modifier l'article 54,2⁰ afin de préciser qu'il revient au comité consultatif des résidant-e-s de désigner le ou la locataire au comité de sélection ou, à défaut, par l'assemblée générale des locataires. Il est inadmissible qu'on maintienne une disposition

permettant au CA de l'office de désigner une autre personne parmi les membres des groupes socio-économiques du territoire. Avec le regroupement des offices, le siège réservé aux locataires ne restera pas vide et contribuera à garantir l'honnêteté du processus de sélection.

- Article 58 – Sur la confidentialité poussé à outrance pour saper les compétences du comité de sélection

Nous réclamons à grands cris que l'on mette fin à la pratique largement répandue dans les offices où l'on dénominalise les dossiers des demandeurs. On prive ainsi les membres du comité de sélection de la possibilité de vérifier un certain nombre d'informations, notamment de s'assurer que les logements sont bien accordés aux dossiers sans nom qui ont été étudiés.

Dans un grand nombre d'offices qui ont cette pratique, aucun membre du comité de sélection ne peut affirmer que celui ou celle qui aménage dans un HLM est bien la personne qui correspond au dossier X, Y ou Z. C'est peut-être l'ami du maire ou du DG !

À quoi sert l'article 58 par lequel le membre du comité s'engage, par écrit, à ne pas révéler le contenu des délibérations si aucune information nominative n'est soumise au comité de sélection?

Avec la corruption mise à jour dans certaines municipalités, il est nécessaire que les membres du comité de sélection qui garantissent l'honnêteté du processus par leur présence puissent disposer de l'ensemble des informations pour se faire un point de vue éclairé et qu'ils puissent vérifier les informations mises à leur disposition par le personnel de l'office.

7. Sur l'autonomie des offices et les contrats de performance

Durant les consultations, plusieurs offices ont réclamé une plus grande autonomie par rapport à la SHQ. Si la FLHLMQ ne s'oppose pas à une plus grande autonomie pour les offices sur le plan administratif, il y a cependant une marge à ne pas franchir.

- La FLHLMQ est contre la marge de manœuvre demandée par les offices dans la tarification locale de certains services aux locataires (stationnement, buanderie, climatisation).

Depuis 40 ans, le caractère à prix modique de nos HLM est protégé par le fait qu'il existe un seul règlement provincial qui détermine le coût des loyers de l'ensemble des 63 000 logements HLM. S'il fallait que chaque office puisse, à sa guise, inclure des frais afférents nous pourrions nous retrouver avec d'importantes augmentations de loyer déguisées en autres frais. Les étudiant-e-

s du Québec se sont fait faire le coup par les universités. En France, il n'est pas rare de voir des locataires payer des charges plus élevées que leur loyer.

Le loyer des locataires est déjà indexé chaque année en fonction de l'augmentation de leur revenu et les coûts de l'énergie sont également indexés. Il ne faut pas oublier que les locataires de HLM ont un revenu annuel moyen de 14 376 \$ et, qu'entre 1997 et 2008, leurs revenus ont baissé de 10%, en dollars constants, faute d'indexations suffisantes comme l'indique la réduction des loyers perçus dans les HLM. Alors, hors de question de laisser les offices se faire de l'argent de poche sur notre dos !

- La FLHLMQ est contre l'abolition du guide de gestion produit par la SHQ et que les offices doivent respecter.

À titre d'exemple, mentionnons que le guide de gestion de la SHQ force les offices à dédommager de 400 \$ les locataires dans le cas d'un relogement obligatoire et qu'il reconnaît des droits précis aux associations et aux CCR, notamment le 17 \$ de subvention. Ces droits seront-ils respectés si les offices peuvent agir à leur guise ? Le simplifier OUI, l'abolir NON.

- La FLHLMQ réclame aussi que la SHQ garde un contrôle sur les transactions immobilières.

L'idée pour les offices d'utiliser la valeur des immeubles comme levier économique pour en bâtir d'autres est séduisante mais il faut agir avec prudence en gardant en tête qu'en Wallonie, des sociétés du logement ont dû être sauvées de la faillite après avoir investi dans des projets douteux en levant des hypothèques sur des HLM. Pas question de jouer au Monopoly avec nos logements à moins de règles très strictes et d'un Fonds mutuel de garantie.

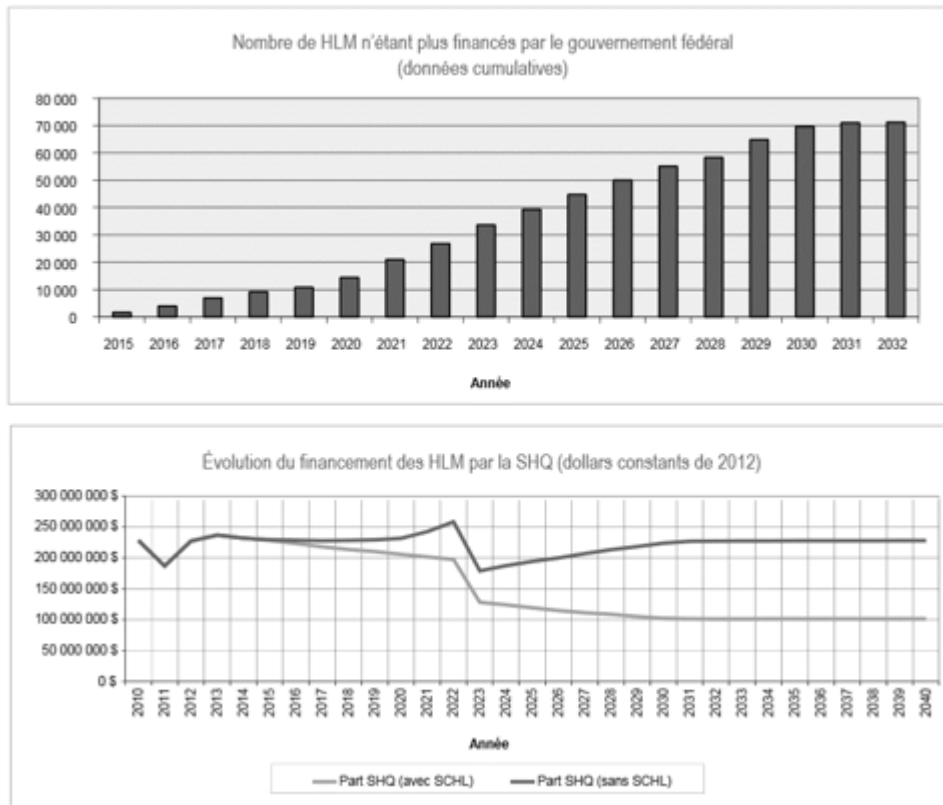
8. Sur la fin du financement fédéral

Comme l'indique les 2 tableaux produits par la SHQ, il manquera 50 millions \$ par année dès 2021 pour payer le déficit et la rénovation des HLM suite au retrait d'Ottawa. Ce manque à gagner pour le gouvernement du Québec ira en grandissant pour atteindre 150 millions \$ en 2032 à la fin de toutes les ententes entre Québec et Ottawa.

Si la SHQ est prête à dépenser 343 millions par année dans la rénovation des HLM c'est parce que le gouvernement fédéral paie 50 % de la facture. Cependant, en raison de la fin des conventions, Ottawa a cessé de payer pour les rénovations de 1 000 logements HLM en 2015 et de 2000 autres en 2016 et la facture risque de grossir rapidement puisque c'est plus du tiers du parc, soit 20 000 logements, pour lesquels Ottawa ne paiera plus d'ici cinq ans. Le gouvernement du Québec va-t-il accepter de payer les 2 milliards \$ qu'il reste à investir dans la modernisation des HLM ? Déjà des offices comme Montréal et

Sherbrooke doivent réduire les travaux dans les immeubles dont le financement fédéral est arrivé à terme.

C'est pourquoi nous souhaiterions que le ministre des Affaires municipales, Martin Coiteux, prenne la tête d'un front commun le plus large possible au Québec et au Canada pour obtenir que, dans le cadre de sa future Stratégie nationale sur le logement, Ottawa poursuive le financement de l'exploitation et de la rénovation des HLM.



9. Sur le soutien communautaire

Il existe depuis 2007 un Cadre de référence sur le soutien communautaire en logement social dans le cadre duquel le Ministère de la santé et des services sociaux investit 5 millions \$ / année. Parmi les objectifs de cette politique, il y a « l'aide à la vie collective ou associative ».

À l'heure actuelle, les associations de locataires ne sont pas admissibles à recevoir cette aide financière même si, selon une étude réalisée pour le compte de la SHQ, elles sont au cœur de 76% des activités de développement communautaire réalisées dans les HLM.

Une recherche effectuée en 2016 auprès de deux associations de locataires de HLM de Longueuil, qui avaient bénéficié de la complicité de l'office pour embaucher des coordonnatrices, démontre l'effet structurant et l'efficacité d'une telle mesure qui permet la mise en place d'une multitude de projets menés par les locataires eux-mêmes.

Nous demandons que la SHQ et le MSSS s'entendent pour inclure les associations de locataires de HLM dans les organismes qui peuvent recevoir des subventions salariales à l'intérieur du cadre de référence.

Plus largement, nous souhaiterions que la SHQ puisse développer de nouveaux partenariats avec d'autres ministères concernés par la mission sociale des HLM et les populations y habitant, notamment en matière d'éducation pour lutter contre le décrochage scolaire, la francisation et l'accueil des immigrants, l'emploi, etc.. Sans oublier, bien sûr, d'inclure les associations de résident-e-s dans ces nouvelles ententes.

10. Sur le programme AccèsLogis

Le programme AccèsLogis a permis de réaliser près de 30 000 logements sociaux depuis 1997, dont près de 6 000 logements administrés par les offices. Ce programme a le grand mérite de constituer des milieux de vie avec une petite mixité sociale et de permettre à plusieurs types de population de cohabiter avec certains services.

En 2015, c'est la décision de la SHQ de ne pas renflouer le fonds de mesures temporaires de 53,6 millions \$ qui soutenait les régions éloignées depuis 2012, qui a rendu plus difficile la réalisation de logements sociaux dans les petites communautés ainsi que le refus d'indexer les coûts admissibles.

Comme les besoins en logement sociaux sont énormes et que les suppléments au loyer sur le marché privé ne fournissent pas la même aide et la même sécurité d'occupation aux locataires dans le besoin, nous croyons que le gouvernement devrait rétablir à 3 000 le nombre d'unités à réaliser chaque année et bonifier la formule en concertation avec le réseau des GRT.

11. Sur la concertation comme moyen structurant de mettre en œuvre des réformes efficaces

Nous faisons nôtre la recommandation des membres du Fonds québécois en habitation communautaire de mettre en place un véritable comité avisé composé des organismes nationaux en habitation sociale afin de répondre aux défis posés par le gouvernement.

Que la SHQ donne l'exemple en créant une concertation provinciale pour résoudre les questions de l'heure, notamment la mise en place du guichet unique

ou la performance des réseaux. Avec un échéancier serré, mettons-nous au défi de travailler à élaborer des solutions concrètes dans un partenariat véritable. Il sera plus facile de demander à l'ensemble des acteurs des différents réseaux de faire de même par la suite dans chaque région du Québec.

Espérant, Monsieur Morin, que vous pourrez donner suite à certaines de ces recommandations. Nous vous exprimons notre reconnaissance pour votre implication importante dans ce processus de réflexion collective.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Robert Pilon', with a stylized flourish at the end.

Robert pilon
Coordonnateur de la FLHLMQ