



Commission de révision permanente des programmes

Deux propositions majeures pour améliorer la performance des HLM

Consciente que le programme HLM sera scruté à la loupe par le gouvernement, malgré l'existence d'au moins trois études récentes démontrant sa grande utilité sociale¹ la FLHLMQ prend l'offensive avec deux propositions fondamentales qui permettraient de rendre le logement public encore plus utile et efficace.

- Regrouper les 537 offices municipaux d'habitation en 17 offices régionaux d'habitation pour concentrer les ressources, bien gérer et développer le logement public et être enfin capable de décentraliser vers les régions plusieurs responsabilités de la Société d'habitation du Québec.
- Transférer vers les locataires du parc HLM, sur une base volontaire, un maximum de tâches d'entretien et de conciergerie pour en diminuer le coût et en améliorer l'efficacité, comme cela se fait déjà en Wallonie et en France.

À la FLHLMQ, nous pensons que le vrai courage politique consiste à oser changer radicalement les structures et les façons de faire dans la gestion des HLM afin d'apporter plus d'efficacité, de responsabiliser davantage les locataires et, ultimement, d'en abaisser les coûts. Il demeure cependant plus facile de s'attaquer aux pauvres que de remettre en question la chasse gardée des élites municipales et certains «droit acquis» syndicaux.

Mais avant d'aller plus loin avec l'explication de ces deux mesures, quelques mots sont nécessaires pour souligner la pertinence et l'efficacité des 63 000 logements publics dans lesquels nous sommes heureux de vivre.

¹ Rapport d'évaluation du programme de logement sans but lucratif public, Société d'habitation, 2011.

Étude sur les impacts sociaux des activités de la Société d'habitation du Québec, AECOM, 2011 et 2013.

A) La pertinence du programme HLM et du logement social

Le dossier noir² produit par le FRAPRU, avec les données de l'Enquête nationale auprès des ménages(ENM) menée en 2011 par Statistique Canada, vient démontrer, encore une fois, comment le marché privé locatif est incapable de fournir un logement décent à coût abordable à un nombre de plus en plus important de ménages au Québec. Entre 2006 et 2011, le nombre de ménages payant plus de 30 % de leur revenu a augmenté de 7 %, passant à 479 750, et le nombre de ceux consacrant plus de 50 % a bondi de 12 % pour atteindre 227 835 ménages. Il ne faut donc pas se surprendre si les cas de non-paiement de loyer à la Régie du logement ont triplé, entre 1981 et 2012, passant de 15 603 à 46 084.

À cette réalité, il faut aussi ajouter les nombreuses discriminations dans la recherche d'un logement, le mauvais état d'une grande partie du parc locatif privé, les problèmes d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, etc.

Ce sont ces éléments qui nous permettent d'affirmer avec force que le logement social, sous ces différentes formes, est essentiel pour combler les lacunes du marché privé locatif et loger ceux et celles qui en seraient autrement exclus. Seule une solide présence du logement social peut permettre de garantir le droit au logement autrement que dans des déclarations et des chartes.

C'est pourquoi nous appuyons, sans réserve, les conclusions de la Société d'habitation du Québec qui, dans son Rapport d'évaluation du programme de logement sans but lucratif public, publié en 2011, écrivait, à la page 58, «*que le programme HLM, à cause de ses avantages, doit demeurer la pierre angulaire des interventions en matière de logement social* ». Suite à l'étude comparative des coûts et des résultats de ces différents programmes, la Société en venait également à la conclusion que les programmes d'aide à la personnes, comme le programme de supplément au loyer ou l'Allocation-logement, devaient demeurer complémentaires à ces interventions en faveur du logement social.

B) L'efficacité du programme HLM

En cette période où tout est regardé à la lumière de l'économie, il n'est pas inutile de dire que selon une étude réalisée par la firme AECOM pour le compte de la SHQ, en 2011, pour chaque dollar versé par la SHQ à titre de subvention, 2,3 \$ ont été injecté dans l'économie québécoise.

² Dossier noir, Logement et pauvreté, FRAPRU, Septembre 2014.

Depuis les quarante dernières années, le programme HLM semble avoir fait ses preuves auprès de l'ensemble de la population puisque selon un sondage SOM³ réalisé pour le compte du Regroupement des offices d'habitation du Québec, en 2014, la majorité des Québécois (86 %) est d'accord pour affirmer que le logement HLM est la meilleure solution pour aider les plus pauvres à se trouver un logement qui correspond à leurs besoins.

Avec plus de 38 000 demandeurs sur les listes d'attente pour obtenir un HLM à travers le Québec, la question de l'efficacité du programme du point de vue des locataires ayant des besoins impérieux de logement est vite réglée. Plusieurs sondages réalisés autant par la SHQ que par les principaux offices indiquent un fort taux de satisfaction variant inlassablement entre 80 % et 90 %, chez les locataires habitant en HLM.

Selon le Rapport d'évaluation du programme HLM, 96% des résidents sont sous les plafonds de revenu déterminant les besoins impérieux (PRBI) de logement. Dans les 35 000 logements destinés aux personnes âgées, 49 % ont plus de 75 ans. Chez les locataires de moins de 65 ans, 26,8 % déclarent être incapables de travailler en raison d'une incapacité. Pour saisir pleinement l'ampleur de l'état de santé des personnes vivant en HLM, mentionnons que le sondage mené par la SHQ auprès des locataires révélait que 49,2 % d'entre eux déclaraient vivre avec une limitation physique ou mentale alors que cette statistique est de 18% dans la population en général selon l'Enquête sur la santé dans les collectivités canadiennes de 2008.

Plus de 1 000 logements répartis sur tout le territoire sont adaptés aux personnes handicapées et 1 100 autres répondent à des besoins spéciaux, notamment pour les personnes âgées en légère perte d'autonomie et les personnes itinérantes.

Si le programme HLM loge ainsi les plus démunis, c'est, comme le disait si bien une des conclusions du Rapport d'évaluation de la SHQ, *«parce qu'il constitue sur tout le territoire du Québec, la seule forme d'habitation permettant une adéquation entre un logement de qualité et l'occupation par une clientèle prioritaire garantie par un processus de sélection rigoureux et sans discrimination»*.

L'étude commandée à la firme EACOM, en 2013, pour chiffrer les impacts sociaux des investissements dans le logement social, nous semble aussi particulièrement révélatrice sur les populations aidées par le programme HLM et sur les retombées en terme d'économies pour l'ensemble des ministères au Québec. Elle indique notamment que le logement social favorise le maintien à domicile de 9 000 personnes âgées qui autrement pourraient se retrouver en CHSLD, qu'il loge également des personnes handicapées, des personnes ayant

³ Quadrilatère, juin 2014, ROHQ.

des problèmes de santé mentale et des gens ayant vécu l'itinérance. Une statistique résume, à elle seule, l'efficacité des HLM: quatre ménages sur dix affirment pouvoir mieux s'alimenter depuis qu'ils habitent en HLM, selon le sondage mené par la SHQ auprès de 2 200 locataires en 2009.

Type de retombées	Montant annuel estimé
Hausse du revenu disponible des bénéficiaires des programmes de logement social	
Pauvreté	152 M \$
Économies nettes pour la société	
Itinérance	2 M \$
Personnes âgées en légère perte d'autonomie	103 M \$
Personnes handicapées	15 M \$
Personnes ayant des problèmes de santé mentale	9 M \$

Il existe aussi plusieurs études⁴ démontrant la valeur préventive des nombreuses activités communautaires menées bénévolement par les 400 associations de locataires en HLM. Selon l'inventaire des pratiques communautaires mené par le professeur Paul Morin, du LAREPPS/UQÀM, qui est la plus exhaustive, les associations de locataires sont au cœur de 73 % des actions communautaires menées en HLM. Ces actions bénévoles permettent à l'État d'épargner au moins 4,5 M \$ annuellement.

Ces activités répondent à différents besoins identifiés par les collectivités, notamment dans différentes activités bénévoles allant de l'aide aux devoirs, les clubs des petits déjeuners, l'intégration des personnes immigrantes, l'entraide et les loisirs pour contrer l'isolement des personnes âgées, etc.. Bref, une valeur ajoutée, sans prix, dans une stratégie efficace de lutte à la pauvreté et à l'exclusion sociale. L'étude d'AECOM vient confirmer les vertus de cet environnement positif en nous précisant que la proportion des ménages qui ont le travail comme principal source de revenu augmente de 33 % à 37 % lorsqu'ils vivent pendant au moins une année dans un HLM.

Même si le programme HLM est évidemment déficitaire, comme d'ailleurs tous les programmes sociaux de l'État, il est bon de préciser que les 63 000 ménages ont versé 226 M \$ de loyer, en 2014, soit 48 % des revenus totaux du programme. Selon les états financiers de la SHQ, pour 2012-2013, le déficit d'exploitation du volet régulier du programme de logement public a été de 243 M \$. De ce montant, 198 M \$ ont été versés par la SCHL, et 45 M \$ par la SHQ.

⁴ *Inventaire analytique des pratiques communautaires en milieu HLM* », de Paul Morin du LAREPPS/UQÀM en mai 2006.

Évaluation du programme d'aide à l'initiative communautaire et sociale en HLM (PAICS) ». réalisée par la SHQ en 2005.

Les passerelles entre l'État, le marché et l'économie sociale dans les services de logement social et d'hébergement pour les personnes âgées, d'Yves Vaillancourt du LAREPPS/UQÀM en novembre 2005.

Les locataires contribuent donc déjà très largement au financement de ce programme. Ils en sont même les principaux contributeurs.

Pour toutes ces raisons, nous faisons nôtre la conclusion du Rapport d'évaluation du programme HLM produit par la SHQ, en 2011, qui affirmait à la page 68 que *«le programme HLM public offre une solution à long terme aux besoins impérieux de logement, et cela, pour les ménages les plus démunis selon un processus de sélection rigoureux. Il constitue également un lieu de responsabilité partagée et de concertation entre les organismes locaux et gouvernementaux. Finalement, le parc HLM constitue un patrimoine collectif qui répond aux objectifs du gouvernement québécois»*.

C) L'efficience du programme HLM

Il est intéressant de constater qu'entre 1997 et 2008, en dollars constants, le déficit d'exploitation a diminué de 23 %⁵, si l'on exclut le poste budgétaire RAM (rénovation, amélioration et modernisation) qui ne constitue pas seulement une dépense puisqu'il contribue au capital. La diminution des dépenses est principalement causée par la baisse de 32 % du financement hypothécaire et par une réduction de 16 % en énergie, taxes et assurances. Pendant la même période, les dépenses d'administration, de conciergerie et d'entretien ont, par contre, augmenté de 13 % et de 7 % et les revenus des loyers et de l'électricité domestique ont diminué de 11% et de 10 %.

Même s'il s'agit d'un investissement utile, nous sommes néanmoins conscients qu'il faut trouver des moyens de minimiser le déficit d'exploitation de nos HLM pour tenir compte des capacités, malheureusement de plus en plus limitées par de mauvais choix politiques, du pouvoir public à assumer l'ensemble de ses responsabilités. Surtout, dans un contexte, où le fédéral prévoit retirer progressivement sa contribution de près de 55 % au déficit d'exploitation d'ici 2032, ce qui représentera un manque à gagner important pour le Québec.

Peut-on augmenter les revenus pour le logement public ?

Pour trouver une vraie réponse à cette question, il faut inévitablement regarder en direction d'Ottawa et ne pas accepter que le fédéral accumule les surplus budgétaires sur le dos des programmes sociaux assumés par les provinces. Il existe un contentieux historique réel entre tous les gouvernements qui se sont succédés à Québec, depuis au moins Claude Ryan, et la SCHL sur le calcul de la juste part du Québec dans le financement fédéral.

⁵ Rapport d'évaluation du programme de logement sans but lucratif public, Société d'habitation, 2011.

Le gouvernement du Québec n'a pas le droit de baisser les bras et d'abandonner la revendication que le fédéral maintienne un financement du logement social et corrige les injustices du passé. C'est entre 150 et 200 M \$ qui sont annuellement en jeu et des dizaines de milliers de nouveaux logements sociaux.

À la question de savoir si les locataires pourraient payer 30 % de leur revenu plutôt que le 25 % actuel, nous répondons NON pour les raisons suivantes:

- Les locataires de HLM ont un revenu annuel moyen de 14 376 \$ par ménage. Ils et elles constituent les populations les plus pauvres au Québec.
- 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. Le PQ a même introduit, en 2013, le principe de la non indexation de la Sécurité du revenu spécifiquement pour les locataires de HLM.
- Les locataires paient déjà 48 % des coûts de ce programme social qui permet au gouvernement du Québec d'être propriétaire d'un patrimoine d'une valeur de plus de 7 milliards \$.
- Les locataires paient, de fait, 29 % de leur revenu car au loyer de base sont ajoutés des frais pour l'électricité, le stationnement et, le cas échéant, la climatisation.
- 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.
- Le calcul du loyer prend en considération 25 % des deux principaux revenus composant le ménage et, de plus, les enfants de 18 à 25 ans sont obligés de payer un montant forfaitaire supplémentaire pouvant aller jusqu'à 82,75 \$ par mois pour demeurer chez leurs parents.
- Une hausse de 25% à 30 % du taux d'effort représenterait une augmentation de loyer de 20 %, ce qui est très loin de l'indexation actuelle.
- Une hausse de 25 % à 30 % du taux d'effort priverait les locataires de 45 M \$ annuellement mais n'apporterait que 15,75 M \$ au gouvernement du Québec. C'est le fédéral qui bénéficierait d'une économie de 24,75 M \$ et les villes de 4, 5 M \$.

À défaut d'augmenter le taux d'effort, certains gestionnaires dans le réseau des offices proposent de hausser les frais afférents compris dans le bail comme l'électricité ou les frais de stationnement. Serait-il plus juste de faire indirectement ce que le gouvernement ne voudrait pas faire directement sous le prétexte d'économiser l'énergie ?

Les informations contenues dans le Rapport d'évaluation du programme HLM, sur le bilan des économies d'énergies (pages 53 à 56), démontrent qu'il n'est

aucunement nécessaire d'augmenter les loyers pour réduire la consommation d'électricité dans nos immeubles.

- Entre 1997 et 2008, les coûts de l'énergie, en dollars constants, ont baissé de 16 %.
- Les offices qui ont mis en place des mesures d'économies d'énergie ont abaissé leurs coûts de 212 \$ par logement en moyenne en 2007.
- «Plusieurs locataires (76 %) utilisent souvent l'eau froide pour faire leur lavage et baissent la température de leur logement la nuit. La sensibilisation des locataires est une mesure rarement appliquée, selon les réponses du sondage auprès des directeurs, mais elle semble porter fruit».

La preuve est faite que la méthode efficace d'abaisser les coûts de la facture d'énergie dans les HLM du Québec réside dans la modernisation du parc (isolation, thermostat, éclairage et chauffage, appareils Energy Star). Les offices peuvent également avec succès sensibiliser les locataires aux questions d'économie d'énergie.

De plus, dans un contexte où les locataires n'ont pas le droit de choisir leur logement en fonction de la performance énergétique de celui-ci et où bon nombre d'habitations ne disposent pas de compteurs individuels, il serait injuste de pénaliser un locataire à faible revenu pour les déficiences du logement qui lui est imposé sous peine de radiation pour une année de la liste d'attente.

Notre refus des augmentations repose donc sur l'affirmation que les locataires les plus pauvres au Québec, dont 17 000 personnes âgées de plus de 75 ans, versent déjà une importante contribution compte tenu de leur faible revenu, et que cette contribution est indexée chaque année depuis toujours. De plus, le gouvernement du Québec porterait l'odieux d'appauvrir les populations les plus vulnérables en ne profitant que de 35 % des économies réalisées en raison du partage des déficits d'exploitation.

Par contre, il serait possible d'augmenter les revenus en provenance des loyers en HLM en rétablissant un loyer plafond qui permettrait aux ménages travailleurs qui améliorent leur sort de demeurer quelques années de plus en HLM en payant un loyer supérieur à un coût fixe. Cette mesure affecterait moins de 5 % des ménages mais apporterait des effets positifs au niveau financier et social.

Peut-on diminuer les dépenses pour le logement public ?

Comme nous l'affirmions déjà en 2002⁶, nous partageons l'analyse à l'effet que certains enjeux, notamment le logement social, dépassent largement le

⁶ Mémoire de la FLHLMQ, Commission d'aménagement du territoire, octobre 2002.

territoire des municipalités. Nous pensons que l'heure est enfin venue, comme l'avancait le ministre libéral, Claude Ryan, en 1993, de réformer le vaste réseau des offices d'habitation morcelé en plus de 537 offices municipaux.

Surtout qu'une étude réalisée en 2014⁷ pour le compte de la SHQ, par la firme CFC management et ressources humaines, vient confirmer que les locataires des offices d'habitation (OH) de moins de 100 logements ne bénéficient pas des mêmes services de qualité que les locataires administrés par des offices de plus de 100 logements. Déjà en 1995, le Vérificateur du Québec écrivait qu'un regroupement «*permettrait de réaliser des économies d'échelle d'au moins 4 M \$, simplement en éliminant les directeurs à temps partiel dans les OH de moins de 25 logements*».

1. Regrouper les 537 offices municipaux d'habitation en 17 offices régionaux d'habitation.

Contrairement à la Wallonie (68 OH) où le réseau des offices d'habitation a été regroupé afin d'en assurer le professionnalisme, le trop grand nombre d'offices au Québec cause l'éparpillement des ressources. Alors que 67 offices administrent 84 % du parc HLM, soit près de 53 000 logements, les 10 000 autres sont administrés par 479 OH qui gèrent en moyenne un 20 logements. Cette trop grande décentralisation fait en sorte qu'il existe un réseau à deux vitesses dans nos HLM. Celui des offices professionnels avec du personnel à temps plein et celui des 479 OH avec du personnel à temps partiel que la SHQ n'arrive pas à bien former et à superviser et où la gestion est déficiente ainsi que les services aux locataires.

⁷ Étude sur les efforts requis pour gérer les offices d'habitation de moins de 100 logements, CFL management et ressources humaines, avril 2014.

<i>Région administrative</i>	<i>Nombre de ménages en HLM</i>	<i>Nombre d'offices</i>	<i>Nombres de ménages en attente</i>
Bas-Saint-Laurent	2 740	56 OH	697
Saguenay-Lac-Saint-Jean	3 357	39 OH	739
Capitale-Nationale	6 576	26 OH	1 863
Mauricie	2 640	29 OH	688
Estrie	2 123	22 OH	1 507
Montréal	20 376	1 OH	23 735
Outaouais	2 528	18 OH	1 837
Abitibi-Témiscamingue	1 156	25 OH	426
Côte-Nord	1 142	18 OH	186
Nord-du-Québec	208	3 OH	29
Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine	1 407	24 OH	275
Chaudière-Appalaches	2 791	85 OH	924
Laval	1 120	1 OH	1 137
Lanaudière	1 613	39 OH	687
Laurentides	2 238	29 OH	1 131
Montérégie	7 013	81 OH	4 299
Centre-du-Québec	2 085	41 OH	526

Le regroupement des 537 offices municipaux en 17 offices régionaux n'est pas une idée inédite puisqu'il existe déjà deux offices, Laval et Montréal, qui assument cette responsabilité. Si on exclut Montréal et ses 20 376 logements de notre calcul, les 16 autres offices administreraient une moyenne de 2 546 logements. Ce qui est déjà la dimension d'offices comme Trois-Rivières, Sherbrooke, Longueuil, Saguenay, etc. qui ont tous fait la démonstration de leur efficacité, notamment grâce à leur masse critique de logements.

La superficie de chacune des régions ne doit pas être vue comme un obstacle puisqu'il est parfaitement possible d'organiser différents points de service. Déjà un office comme Gaspé, avec ses 200 kilomètres à couvrir le long du littoral, dessert très bien l'ensemble de son territoire avec des employés répartis dans plusieurs villages. L'office de Montréal a mis en place 3 points de service sur l'ensemble de l'île. Les autres offices régionaux pourraient donc faire de même et établir certains points de services au besoin.

Quels seraient les principaux avantages à créer 17 offices ?

Il y a des économies réelles et immédiates à réaliser en éliminant 520 états financiers vérifiés, par exemple en supprimant l'informatisation inutile de 520 petits OH, en regroupant les 33 centres de services, en éliminant les frais de congrès et de formation de centaines d'employés à temps partiel incapables de suivre les exigences qui sont demandées, en centralisant le calcul des loyers, la comptabilité, le soutien aux clientèles en difficulté et le développement de nouveaux projets d'habitation, etc..

Prenons simplement l'exemple des listes d'attente. Il est franchement scandaleux que les requérant-e-s doivent encore aujourd'hui se lancer dans une véritable course à obstacles pour trouver les bonnes adresses où s'inscrire sur

des listes d'attente. Les gens devraient pouvoir s'inscrire, en allant à un seul endroit, sur une liste centrale leur donnant accès aux différentes formes de logements subventionnés. Un tel système existe présentement en Ontario et simplifie de beaucoup la recherche de logements pour les personnes en difficulté.

Les villes et les MRC souffrent également de l'absence d'une ressource compétente en habitation à l'échelle de leur région. Ainsi, plusieurs MRC peuvent avoir 5, 10 ou 15 petits offices sur leur territoire mais ne disposent d'aucune ressource permanente et compétente dans le domaine de l'habitation sociale. Si on regroupait ceux-ci au sein d'un même office régional, ils auraient alors les ressources nécessaires pour tenir une liste d'attente centralisée afin de faciliter l'accès à un logement social aux citoyens en difficulté, produire une analyse fine des besoins en logement, planifier les projets d'habitation à développer et se préoccuper, par la suite, de leur saine gestion. Bref, assumer leurs responsabilités en habitation.

L'absence d'un organisme régional compétent en habitation sociale prive également les projets d'habitation sans but lucratif ou communautaires d'une ressource capable de leur fournir un encadrement et un soutien de proximité et ne permet pas, non plus, au secteur de l'habitation sociale d'être un acteur dans les concertations régionales entre les différents ministères, surtout en matière de santé et de services sociaux.

La SHQ y trouverait également son compte puisqu'elle ne peut continuer à prétendre s'acquitter pleinement de sa responsabilité de bien encadrer et superviser les organismes en habitation dans un contexte où leur nombre se multiplie chaque année alors que le nombre de fonctionnaires lui tend à diminuer. Il serait beaucoup plus simple et efficace de fixer des objectifs à 17 offices régionaux et de vérifier leurs résultats.

En régionalisant les forces en habitation sociale, le gouvernement se donnera les moyens de pouvoir leur confier des responsabilités qu'il était jusqu'ici impossible de décentraliser de manière responsable. Bon nombre des activités de la Société d'habitation du Québec pourraient alors être déléguées à ces offices régionaux (OR). Peut-être que la cinquantaine d'employés chargés de la supervision pourraient être plus utiles à d'autres fonctions.

Du point de vue des locataires, nous aurions enfin des organismes en habitation capables de faire face aux nombreux défis du développement social des populations en difficultés dans les HLM, notamment le maintien à domicile, l'accueil des immigrants, la réussite scolaire et l'insertion à l'emploi. La SHQ refuse présentement d'obliger les offices à produire annuellement un bilan de

leurs actions sociales en évoquant le fait malheureusement vrai, que la vaste majorité des offices en sont incapables⁸.

2. Transférer vers les locataires du parc HLM, sur une base volontaire, un maximum de tâches d'entretien et de conciergerie pour en diminuer le coût et en améliorer l'efficacité.

Dans une perspective de lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale, il est inadmissible que les locataires de HLM n'aient pas l'opportunité de pouvoir s'impliquer dans l'entretien et la conciergerie de leur propre habitat. Cette contribution permettrait à plusieurs locataires d'améliorer leur sort, en se valorisant sur le plan social et économique, mais également d'éviter d'avoir à assumer une potentielle hausse de loyer en raison des coûts élevés de main-d'oeuvre reliés à ces tâches

Plusieurs éléments de réflexion, nous permettent d'affirmer que la façon d'entretenir le parc de logement public au Québec doit être revue pour plusieurs bonnes raisons tant sociales qu'économiques.

- 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.
- Il existe déjà dans certains offices au Québec, notamment Drummondville et Matane, des locataires qui assument une partie des tâches d'entretien des espaces communs. Ces expériences sont très positives sur plusieurs aspects: 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 loin sous les seuils de pauvreté et l'office perçoit un loyer supplémentaire.

⁸ Lettre du PDG de la SHQ, John MacKay à la FLHLMQ, décembre 2012.

Concrètement, cela permet à des personnes sur la Sécurité du revenu, incapables de travailler 40 heures debout en usine, de travailler 1 ou 2 heures, par jour, à l'entretien de leur cage d'escalier ou de celles de leurs voisins, de laver les vitres ou de passer l'aspirateur sur les étages 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.

- À l'office de Québec, une quinzaine de locataires agissent à titre de concierge résidant. De plus, dans le cadre d'une stratégie d'insertion sociale, l'office a formé près de 300 personnes lors de stages d'une ou deux années en conciergerie d'immeubles publics. 5 ou 6 locataires sont d'ailleurs maintenant à son emploi de façon permanente.
- 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 2006⁹. 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.
- En France, 137 régies de quartiers¹⁰ entretiennent et embellissent de nombreuses cités HLM. Elles utilisent les budgets des offices alloués à l'entretien et à la conciergerie pour créer des emplois afin de favoriser l'insertion sociale et professionnelle des locataires à travers des activités comme le nettoyage des espaces communs, l'entretien des espaces verts, la surveillance et les menus travaux de peinture et de réparation. Ces activités économiques qui assurent la base financière de la régie lui permettent ensuite de mettre en oeuvre d'autres initiatives sociales utiles, comme de l'aide aux devoirs, des loisirs et des sports pour les jeunes, des jardins et différentes activités favorisant l'intégration, la solidarité et la cohabitation harmonieuse des habitant-e-s.

⁹ Rapport de mission de la FLHLMQ effectuée en Wallonie et en région bruxelloise, Décembre 2006.

¹⁰ Rapport de la FLHLMQ, Les régies de quartiers, un exemple à suivre, 2008.

- Au Québec, il existe déjà une expérience pilote qui ressemble aux régies de quartier. Il s'agit de l'organisme Multi-Boulot à Trois-Rivières où office, associations de locataires, municipalité et organismes communautaires en économie sociale (ÉCOF, COMSEP) font œuvre de pionnier. Cependant, malgré toutes ses belles réalisations, Multi-Boulot n'arrive pas à obtenir un financement récurrent pour assurer son fonctionnement et son développement car il n'existe pas, au niveau du gouvernement du Québec, de programme de subvention reconnaissant spécifiquement ce type de travail. Avec un peu d'encouragement et de volonté politique de la part du gouvernement du Québec (SHQ et Ministère de l'Emploi et de la Solidarité Sociale), nous pourrions sûrement faciliter, élargir et étendre cette expérience à plusieurs autres grandes villes.

Pour ces considérations, la FLHLMQ propose que la SHQ et les offices enclenchent un processus afin de transférer un maximum de tâches d'entretien et de conciergerie, sur une base volontaire, vers les locataires qui le souhaitent.

Certaines associations de locataires, particulièrement dans les grands ensembles pour familles, pourraient avec l'aide d'une personne à la coordination et du milieu de l'emploi, jouer un rôle actif dans l'insertion sociale et économique de leurs membres ou participer à la création de Régie de quartier.

Il ne sera possible de transformer les HLM en tremplin de promotion sociale des locataires pauvres qui y habitent que si les pouvoirs publics ont le courage d'aller en ce sens. Ce qui signifie probablement de devoir développer une entente de partenariat entre les différents ministères concernés en faveur des activités d'insertion à l'emploi et de la réussite scolaire et de négocier avec le monde syndical, par attrition ou autrement, le virage en faveur de l'implication des résidents.

Comme nous le disions en introduction de nos deux propositions, il demeure cependant beaucoup plus facile de s'attaquer aux pauvres que de remettre en question la chasse gardée des élites municipales et certains «*droit acquis*» syndicaux. Mais l'avenir du logement public ne peut passer par le statu quo.

Septembre 2014