

Fédération des locataires d'habitations à loyer modique du Québec (F L H L M Q)

Rapport d'activités 2019-2020

L'année où la COVID-19 est arrivée!



Les membres du conseil d'administration de la FLHLMQ : Danny Gosselin, Carole Guilbault, France Desmarchais, Yves Dubé, Suzanne Payant, Mario Bélanger, Stéphanie Savoie, Constant Joly, Ginette Giroux, Marie-France Poirier, Réal Roy et Lucien Fortin. Absent-e-s de la photo : Lucien Dionne, Patrick Beckrich et Gabrielle Couture.

Voici un résumé de nos principales réalisations sur les enjeux concernant la vie en HLM et l'avenir de ceuxci. Les quinze membres du conseil d'administration de la FLHLMQ ont approuvé ce rapport lors de leur rencontre du 18 juin 2020.

1. Arrêtée en pleine course!

À la suite de notre 19e congrès des 14 et 15 juin 2019, la FLHLMQ avait entrepris différentes démarches sur les enjeux principaux touchant le financement, la rénovation et la vie en HLM.

- Nous menions une campagne active pour qu'Ottawa continue de financer nos HLM et signe une entente avec le gouvernement du Québec dans le cadre de la Stratégie nationale sur le logement.
- À Québec, nous avions obtenu la relance, le 29 novembre, de la Table de concertation sur les HLM. Cette dernière devait se réunir régulièrement dans l'année, notamment pour faire avancer la rénovation des vieux HLM et la lutte contre les punaises de lit. La FLHLMQ était aussi heureuse de participer aux travaux du Forum Habitation Québec amorcés le 28 janvier 2020 à l'invitation de la ministre des Affaires municipales et de l'Habitation, Andrée Laforest, qui souhaitait élaborer un plan d'action gouvernemental.



Sur le terrain, la FLHLMQ multipliait les assemblées de locataires dans toutes les régions pour mettre en place une vingtaine de comités consultatifs de résidant-e-s (CCR) dans les nouveaux offices regroupés et soutenir une cinquantaine de CCR déjà actifs. En février, nous lancions également dans tout le Québec notre campagne de sensibilisation contre l'intimidation dans nos HLM.

L'élan collectif que nous avions pris de juin 2019 à mars 2020 s'est subitement arrêté le 15 mars lorsque le Québec s'est mis sur pause. Depuis, nos efforts se sont concentrés à apprendre à vivre avec la présence de la COVID-19 et ses effets sur la vie de nos membres.

2. Tenir la COVID-19 loin de nos HLM.

Malgré les craintes que nous avons eues au cours des quatre derniers mois sur les risques de contagion, nous constatons avec soulagement que le coronavirus a été tenu à l'extérieur de nos HLM. On doit féliciter les directions d'office qui ont mis en place des mesures d'urgence dans un contexte difficile et les 65 000 locataires qui ont fait des sacrifices pour respecter les différentes consignes de prévention.

Sans revenir sur tous les événements de cette crise sans précédent, disons qu'à partir du moment où la Santé publique a décrété, le 15 mars, la fermeture des salles communautaires et le confinement jusqu'à aujourd'hui, il s'est passé pas mal de choses.



La FLHLMQ a tenté de tenir les locataires informés du bien-fondé des différentes consignes: confinement pour les 70 ans et plus, pas de visite dans les immeubles, lavage de mains, le maintien d'une distance de deux mètres, etc. Nous avons utilisé plusieurs moyens pour lancer nos messages : notre site web, notre page Facebook, des capsules vidéo et nos infolettres hebdomadaires. Les guinze membres du CA de la FLHLMQ ont aussi fait, à plusieurs reprises, des appels dans leurs régions. Entre 1000 et 4000 personnes ont suivi chaque semaine nos capsules vidéo.

La FLHLMQ a aussi aidé les CCR de Québec et de Montréal à se réunir, environ une fois aux deux semaines, pour faire le point sur l'application des mesures d'urgence, le respect des consignes de prévention et, surtout, sur le moral des locataires. Nous avons aussi créé une vidéo en l'honneur de la résilience des associations qui ont dû arrêter brusquement leurs activités. Cette vidéo chantée sur l'air du P'tit bonheur de Félix Leclerc a été diffusée sur notre page Facebook le 17 avril https://youtu.be/vXiUbGe Pao.

La FLHLMQ est aussi intervenue pour s'assurer que tous les offices mettent en place les mesures de prévention exigées par le directeur de la Santé publique, le Dr. Horacio Arruda : contrôle de l'accès aux immeubles, installation de distributeurs de savon dans les halls, interdiction de rassemblement, etc.. Cela nous a conduit à réaliser quelques sorties publiques dans les médias pour accélérer l'action dans certains offices. Mais règle générale, il faut être fier des offices car un sondage réalisé le 14 mai dernier nous a démontré que 50 % des offices respectaient à la lettre la fréquence de désinfection des aires communes prescrite par la santé

Fréquence de désinfection des aires communes ■ Une fois par jour et 24% 4 à 5 fois par 3 fois et moins par

publique, soit une fois par jour et plus, que 26% arrivaient à le faire de 4 à 5 fois par semaine et que 24% procédaient à la désinfection 3 fois et moins par semaine. Les trois quarts des offices ont réussi à installer des distributeurs de désinfectant dans les entrées malgré la difficulté à s'en procurer. Plusieurs ont aussi eu recours à des surveillants pour contrôler les visiteurs. Dans beaucoup d'endroits, les locataires ont collaboré à la désinfection quotidienne des espaces communs.

Même si les bureaux de la Fédération sont fermés depuis la mi-mars, le travail de défense des locataires s'est poursuivi avec beaucoup d'acharnement. Dès le 17 mars, nous avons revendiqué le renouvellement automatique des baux et la gratuité des laveuses/sécheuses en raison du confinement. Le 7 avril, nous avons écrit, une première fois, au Dr. Arruda pour demander que soient connus les cas de COVID-19 dans

les HLM afin que les offices et les locataires puissent redoubler de prudence. Le 9 avril, nous lancions l'opération « Coup de fil » afin que les associations appellent les locataires possiblement isolés à cause du confinement. Le 13 avril, nous avons eu une bonne discussion avec la ministre Andrée Laforest pour lui exprimer les besoins des locataires. Le 17 avril, elle annonçait le gel des loyers en HLM et des mesures de soutien pour les appels systématiques de dépistage des personnes en difficulté. Début juin, un rapport sur les 58 665 locataires appelés indiquait que 2 756 étaient en situation de fragilité et 420 en détresse, soit 5,5 % des répondantes.



Le renouvellement des baux avec gel des loyers a constitué un énorme soulagement pour de nombreux locataires. C'est un gain historique qui n'est pas arrivé souvent dans l'histoire du Québec. Notre fédération a cependant déploré qu'il ne s'applique qu'à compter du 17 avril alors que le confinement a commencé un mois plus tôt.

À la mi-avril, la SHQ a mis sur pied une Table-réseau sur la COVID-19 regroupant les offices, les directeur-trice-s, les coopératives, les OBNL en habitation et nous. Notre fédération a joué un rôle actif et a obtenu une bonne collaboration de tous les autres membres de cette table. Ainsi, le 6 mai, nous avons gagné que les assemblées générales des associations de locataires soient reportées dans les quatre mois suivant la levée de l'interdiction des rassemblements intérieurs. Le 14 mai, nous avons obtenu l'autorisation de faire des jardins; le 22 mai, la permission d'installer les climatiseurs dans les logements et de se réunir à l'extérieur sur le terrain des HLM dans le respect de la distanciation de deux mètres et le 11 juin, l'autorisation de recevoir de la visite dans nos logements.

La FLHLMQ a écrit une deuxième lettre au Dr. Arruda, le 14 mai, afin de lui demander de permettre la relance progressive des activités dans les salles communautaires en HLM. Ce qui nous a valu, in extremis, la permission d'ouvrir les salles en pleine canicule le 27 mai. Malheureusement, la réouverture complète des salles n'est pas encore à l'ordre du jour dans le calendrier du déconfinement. Peut-être à l'automne si tout va bien!

Confronté à l'interdiction de se rassembler, beaucoup d'associations ont démontré de d'ingéniosité pour poursuivre des activités au profit de tous leurs membres: distribution de lapins de Pâques, don de fleurs, organisation de spectacles, de danse ou de zumba sur les balcons, animation de bingos de corridors, service

de repas sur le palier de la porte, frigo partagé, pizza à l'extérieur, corvée de terrain avec musique à bouche, confection de masques, organisation de courses pour les 70 ans et plus, appels fréquents, cartes postales, etc.. On peut tous et toutes être très fiers de cette belle solidarité qui nous a prouvé, encore une fois, combien il est utile d'être organisé en association dans nos immeubles pour renforcer l'entraide et le bon voisinage entre les gens.

Même s'il est peut-être encore un peu tôt pour tirer toutes les leçons de cette situation extraordinaire, certains constats s'imposent:

- Dans la pire période de confinement où chacun devait rester chez soi, il aurait été utile d'avoir les coordonnées (téléphone ou courriel) de tous les locataires membres de notre association pour être capable de prendre de leurs nouvelles et voir s'ils ou elles avaient besoin de notre aide. Il serait souhaitable que les associations recueillent ces informations à l'avenir sur une base volontaire.
- De nombreuses personnes, qui se sont retrouvées confinées durant près de deux mois, n'avaient pas la chance de voir les membres de leur famille par vidéoconférence. L'accès à l'équipement et à un réseau internet est devenu un service essentiel en 2020 et les HLM ne devraient pas en être exclus. La FLHLMQ devrait prioriser cette revendication.
- L'interdiction d'utiliser le mobilier extérieur (balançoire, banc, terrain de pétanque, gazebo, etc.) cause un préjudice important aux personnes, surtout celles à mobilité réduite. Comme fédération, nous devons continuer de travailler avec la Santé publique pour trouver des conditions d'utilisation.
- L'interdiction de se réunir à l'intérieur et donc d'utiliser nos salles communautaires risque fort de rester en vigueur pour les mois à venir tout comme la consigne de distanciation de deux mètres. Il nous faudra repenser nos activités pour utiliser au maximum les terrains extérieurs et la technologie pour rester en contact. Il faudra aussi poursuivre les discussions avec la Santé publique pour les convaincre qu'il est possible d'autoriser l'ouverture des salles dans le cadre d'activités supervisées qui respecteront les consignes de distanciation.
- La FLHLMQ, qui procédait à près de 200 réunions par année dans les salles communautaires, devra aussi revoir sa façon de faire. Les rencontres virtuelles devront se développer davantage, de même que les formations en ligne.

3. La poursuite du regroupement des offices d'habitation.

Le nombre d'offices d'habitation est passé de 522 à 180 au Québec depuis 2017. Dans chacun de ces offices, la FLHLMQ travaille à la mise sur pied d'un comité consultatif de résidant-e-s (CCR) comme le prévoit l'article 58.4 de la *Loi de la Société d'habitation du Québec*. Depuis juin 2019, c'est vingt nouveaux CCR que nous avons réussi à former dans neuf régions du Québec où souvent il n'y avait pas de tradition d'organisation chez les locataires. Au total, il y a maintenant près d'une centaine de CCR



au Québec. Ce travail s'est fait en collaboration avec de nombreuses directions d'offices et plusieurs intervenant-e-s communautaires.

Le 18 novembre 2019, la FLHLMQ a écrit à la ministre Andrée Laforest afin de lui faire part de notre évaluation des résultats obtenus jusqu'ici. Nous lui avons soumis par la même occasion une recommandation permettant de compléter, une fois pour toutes, les regroupements. En voici un extrait:

«Malgré notre scepticisme du départ, nous devons reconnaître que l'appel des trois dernières années en faveur des regroupements volontaires a produit d'excellents résultats puisque 84,5 % des offices concernés, soient 441 sur 522, ont répondu à l'appel. Même si une certaine période de rodage peut s'avérer nécessaire dans toute nouvelle organisation, nous sommes à même de témoigner que les nouveaux offices sont plus transparents, plus démocratiques et plus efficaces dans la livraison des services aux locataires. Cela est rendu possible grâce à la constitution d'offices ayant au moins quelques centaines de logements à gérer et donc des équipes de travail compétentes.

Dans le cas des 81 offices d'habitation n'ayant pas trouvé le moyen de s'inscrire dans une démarche de regroupement, nous croyons qu'il est maintenant temps de prendre des actions plus conséquentes afin d'éviter d'avoir un réseau à deux vitesses. C'est une question d'équité pour les locataires mais également pour tous les offices et les municipalités qui ont, de bonne foi, accepté de se conformer à la demande de la ministre et de la SHQ. »

Le 6 février 2020, lors d'une rencontre du comité stratégique regroupant les président-e-s de la SHQ, des deux unions municipales (UMQ et FQM), du Regroupement des offices d'habitations du Québec (ROHQ) et de la FLHLMQ, il a été convenu de conjuguer nos efforts dans des actions ciblées auprès de chacun des 81 offices récalcitrants dans les prochains mois. Un comité de coordination sur lequel siège la FLHLMQ se rencontre tous les mois pour mettre en opération les actions pour compléter les regroupements. La COVID-19 a cependant mis sur la glace ces interventions pour le moment.

4. La fin du financement fédéral continue de menacer nos loyers à prix modique.



À force d'entendre parler des négociations qui s'étirent en longueur entre le fédéral et le provincial sur la Stratégie nationale sur le logement (SNL), on peut en arriver à perdre de vue l'essentiel sur cette question. Le Québec compte quelque 71 000 unités de logements sociaux qui ont reçu ou qui reçoivent annuellement un financement conjoint de la SHQ (provincial) et de SCHL (fédéral). De ce nombre, 62 850 sont des HLM du programme public régulier.

Au 31 mars 2019, 10 107 unités HLM ont cessé d'être financées par le fédéral, qui payait entre 50 % et 54 % de la facture d'exploitation. Concrètement, c'est 281 \$, par mois et par logement, qu'Ottawa ne verse plus à Québec, soit 34 millions \$ pour cette année mais la facture grimpera rapidement au gré des fins de convention.

Le fédéral refuse aussi de mettre un sou dans la rénovation de ces immeubles touchés par la fin des conventions. Ainsi, par exemple à Montréal, 2 755 unités de logements cotées D ou E, dont 300 sont

carrément barricadés, ont besoin de 197 millions \$ pour être remis en état. Pendant ce temps, des milliers de ménages désespèrent sur les listes d'attente de l'office.

Des estimations toutes récentes ont permis d'établir à 2,25 milliards \$ le manque à gagner, de 2013 à 2033, pour le gouvernement du Québec si le gouvernement fédéral continue de réduire sa contribution au financement de nos HLM publics. Pour nos 62 850 unités HLM, cela représente une somme de 1,94 milliard \$, dont 40 % (768 millions \$) est attribuable au budget de remplacement, amélioration et modernisation (RAM) et 60 % (1,17 milliard \$) est attribuable au déficit d'exploitation.



C'est pourquoi, en septembre dernier, tout juste à la veille des dernières élections fédérales, la FLHLMQ a publié une affiche « Ottawa doit continuer de financer nos HLM ». Elle a été affichée dans de nombreuses villes au Québec. En octobre, nous avons tenu une conférence de presse conjointe avec le Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU), le Réseau SOLIDARITÉ itinérance du Québec (RSIQ), le Regroupement des maisons pour femmes victimes de violence conjugale (RMFVVC) et la Fédération des maisons d'hébergement pour femmes (FMHF) pour interpeller les partis

politiques sur leurs engagements en habitation.

Le 9 octobre 2019, tous les partis politiques au Québec ont voté en faveur d'une résolution demandant aux partis fédéraux de s'engager à transférer, sans condition, les sommes prévues à la Stratégie nationale sur le logement vers les programmes québécois.



À la suite de l'élection des libéraux, la FLHLMQ a tenu une conférence de presse au Parlement, le 5 février 2020, en compagnie du critique du Bloc Québécois en habitation, Denis Trudel, afin de presser le fédéral de signer une entente avec la Société d'habitation du Québec. Dans les semaines suivantes, nous avons lancé notre grande tournée des 78 député-e-s fédéraux du Québec avec une fiche explicative à leur remettre. Nous avons visité une dizaine de député-e-s avant que cette action ne soit freinée, à son tour, par le coronavirus.

En mars, Denis Trudel a posé une bonne question à la Chambre des communes :

« Monsieur le Président, j'ai une question très sérieuse. Récemment, on a appris que 4,3 milliards de dollars ont été dépensés dans le cadre de la Stratégie nationale sur le logement. Combien de ces 4,3 milliards de dollars ont été investis au Québec ? Zéro : pas une cenne ; niet; nada; rien pantoute.

Pourtant, il reste 1,4 milliard de dollars disponibles, mais ils dorment dans les coffres du fédéral alors que le Québec vit la pire crise du logement en 15 ans. Est-ce que le gouvernement va enfin lui transférer sans condition l'argent qui lui revient et qui traîne dans les coffres du fédéral ? »

Fin mai, la FLHLMQ associait sa voix à celles de 27 autres organisations nationales dans une lettre ouverte adressée au premier ministre Justin Trudeau. Cette lettre affirmait notamment :

« Ottawa doit reconnaître que sa « Stratégie nationale sur le logement » est largement inadaptée pour répondre aux besoins des personnes et des familles les plus mal logées. Il doit donc augmenter considérablement ses investissements dans l'aide au logement qui ont baissé de 300 millions de dollars entre 2018 et 2019, selon le Rapport annuel 2019 de la SCHL, et signer une entente fédérale-provinciale avec le Québec reconnaissant la juridiction de ce dernier en habitation. La seule exigence fédérale doit être que l'entièreté des sommes versées pour le logement serve au logement.

Nos organisations s'engagent, pour leur part à tout mettre en œuvre pour s'assurer, que ce soit le logement social qui soit privilégié par le gouvernement québécois dans l'utilisation des investissements fédéraux et dans ses propres programmes de financement. »

Il nous faudra donc trouver les moyens de relancer nos pressions sur les député-e-s fédéraux malgré la présence de la COVID-19 et de l'interdiction de tenir des rassemblements.

5. Rénover nos vieux HLM d'ici 2021, est-ce possible?

C'était, souvenez-vous, le thème de notre dernier congrès tenu les 14 et 15 juin 2019. Dans son plan stratégique adopté en 2017, la SHQ se donnait pour objectif de ramener à une cote C ou mieux sur 5 ans,

les 1 426 immeubles cotés vétustes (D) ou très vétustes (E) identifiés à la suite d'un bilan de santé des immeubles (BSI). Cela représentait 21 % des 7 528 immeubles inspectés.

Lors d'une réunion de la Table de concertation sur les HLM, tenue le 29 novembre 2019, la SHQ nous a indiqué qu'elle avait convenu avec la SCHL de dépenser en rénovation 1,4 milliard \$ sur 5 ans, entre 2018 et 2022. Mais comme 343 millions \$ ont été dépensés en 2018 et en 2019, il resterait donc 238 millions \$, en moyenne, pour les trois prochaines années. Dans son



plus récent rapport de gestion, celui de 2018-2019, la SHQ évaluait à 14 %, soit 971 immeubles, le pourcentage des immeubles encore en mauvais ou en très mauvais état.

La SHQ a proposé de consacrer, en 2020, 45 % du budget RAM aux immeubles D et E et d'allouer l'autre 55 % au prorata du nombre de logements. Dans les dernières années, seulement 25 % du budget étaient alloués aux projets spéciaux majoritairement composés d'immeubles cotés D et E. La FLHLMQ a applaudi

cette décision de la SHQ qui rend plus plausible l'atteinte de l'objectif de ramener tous les HLM à au moins la cote C d'ici 2021. D'ailleurs, en date du 30 mars 2020, la SHQ nous informe qu'il restait 756 immeubles en mauvais état, soit 10 % des HLM.

Il ne faut cependant pas se leurrer sur ce 10 %. Parmi ces immeubles, beaucoup demandent de très gros investissements et font malheureusement partie des 10 107 unités de logements qui sont en fin de convention et pour lesquels la SCHL refuse de verser un sou. Ainsi, par exemple à Montréal, 2 755 unités de logements cotées D ou E, dont les ententes sont échues, ont besoin de 197 millions \$. La SHQ a dépensé 28 millions \$ en 2019 de ses fonds propres pour faire des rénovations dans ces HLM, dont 4,9 millions \$ pour Montréal. Elle prévoit investir 42 millions \$ en 2020.

Il faut aussi garder en tête que depuis le bilan de santé des immeubles réalisé il y a 5 ans, tous les immeubles ont continué de prendre du vieux et que de nouveaux HLM sont sûrement venus se joindre à la liste des immeubles vétustes. À Montréal, en date du 22 septembre 2019, l'office évalue que 735 de ses 833 bâtiments sont cotés D ou E et que 1 032 millions \$ sont nécessaires.

C'est pourquoi, il nous faut garder un oeil sur le résultat des négociations entre Ottawa et Québec sur les fonds fédéraux et la SNL car, comme nous l'avons écrit précédemment, c'est 768 millions \$ que la SCHL ne versera pas au Québec, d'ici 2033, avec la fin progressive des conventions. La SHQ ne peut pas assumer à elle seule ces montants.

Afin que les rénovations correspondent réellement aux besoins des locataires, nous avions également initié lors du 19e congrès une campagne en faveur de la climatisation des salles communautaires. Nous demandions alors aux CCR de déposer des demandes explicites au conseil d'administration de leur office à ce sujet. La SHQ nous a facilité la tâche en publiant, en janvier 2020, un avis encourageant les offices à climatiser les salles communautaires en puisant à l'intérieur des budget RAM.

6. De nouveaux gains au niveau de nos droits comme locataires de HLM.



Augmentation de l'allocation pour les transferts obligatoires

À notre dernier congrès, nous demandions l'indexation de l'allocation accordée lors d'un déménagement en raison d'un transfert obligatoire. La SHQ a annoncé en janvier 2020 à tous les offices que ce montant était dorénavant augmenté de 400\$ à 500\$ rétroactivement à la date du 7 juin 2019.

Élection des locataires au CA de l'Office par les membres du CCR

À notre demande, la SHQ a également modifié la directive sur la participation des locataires afin de préciser que les locataires réunis

lors d'un comité consultatif des résidant-e-s pouvaient tenir lieu d'assemblée d'élection des représentant-e-s des locataires au CA de l'office, tel que prévu à l'art. 57.1 de la loi de la SHQ.

À la suite de la publication en juillet 2019 des actes du colloque *Comment éviter les évictions pour non*paiement de loyer? organisé en avril 2019 par la FLHLMQ, nous avons acheminé différentes propositions au gouvernement du Québec. En août, nous avons produit un mémoire dans le cadre du projet de loi 16 visant à réformer la Régie du logement. Cela a conduit à l'adoption, le 10 janvier 2020, de deux modifications intéressantes :

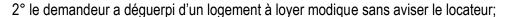
Mise en tutelle d'un CA d'office pour maltraitance

L'article 85.2, alinéa 5, de la loi de la SHQ permet maintenant à la ministre de suspendre pour une période, d'au plus 120 jours, un ou des administrateurs si des faits lui donnent lieu de croire «qu'un ou plusieurs administrateurs ou autres dirigeants de l'organisme ont intimidé, harcelé ou maltraité tout occupant d'un logement situé dans un immeuble d'habitation appartenant ou administré par l'organisme ou n'ont posé aucun acte pour mettre fin à la maltraitance».

Radiation réduite de 5 à 3 ans

L'article 16 du règlement sur l'attribution des HLM a été modifié afin de réduire de 5 à 3 ans la période d'inadmissibilité maximale d'un locataire dans les cas où:

1° le demandeur qui était locataire d'un logement à loyer modique et dont le bail a été résilié en vertu de l'article 1860 ou de l'article 1971 du *Code civil du Québec* (jouissance paisible des lieux);



3° le demandeur dont le ménage comprend un membre qui est inadmissible suivant les paragraphes 1 ou 2.

Réduction de loyer pour les personnes recevant des pensions alimentaires pour enfant

Dans son premier budget, le 22 mars 2019, le gouvernement Legault avait annoncé son intention de ne plus considérer comme un revenu les pensions alimentaires reçues pour enfant à charge. Notre fédération a applaudi cette mesure qui pouvait représenter une réduction de loyer allant jusqu'à 87,50 \$ par mois, par enfant, pour certaines familles. Sept mois plus tard, le 23 octobre, la ministre Laforest a déposé un projet de modifications au règlement sur la location en HLM pour officialiser le changement. La FLHLMQ a déposé, en novembre, un mémoire demandant que les offices réduisent automatiquement les loyers des locataires recevant des pensions alimentaires pour enfants et qu'il ne soit pas de la responsabilité des locataires de présenter une demande de diminution de loyer comme le prévoyait l'article 7 du projet d'amendement publié dans la Gazette officielle du Québec. Depuis, le projet est en attente d'une adoption, privant environ 3000 familles d'une baisse de loyer.

Limitation des transferts de logement à l'OMH de Québec

En mai 2016, la FLHLMQ dénonçait l'adoption par le conseil d'administration de l'OMH de Québec d'une résolution visant 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 ». Le 20 décembre 2018, la juge administrative Mélanie Marois statuait dans la cause Nicole Ferland contre l'Office municipal d'habitation de Québec que la résolution OM-2016-089 adoptée par l'OMH de Québec « était inapplicable en l'espèce et a ordonné à l'office d'évaluer l'attribution d'une subvention par le biais du programme de supplément au loyer, sans préjudice du fait qu'elle bénéficie d'un logement à loyer modique ».



Le 3 juin 2020, le maire de Québec, Régis Labeaume, a annoncé qu'il s'apprête à rendre légal ce que la Régie considérait illégal. Dans un sommaire décisionnel servant à expliquer une résolution que la ville compte prochainement adopter, il est écrit :



« Afin d'éviter les migrations de locataires non justifiées, le comité de sélection élargi souhaite donc encadrer les demandes de transferts de logement entre les différents modes de tenure. Toutefois, le fait de restreindre certains transferts de logement entre les différentes tenures, en fonction de critères et d'un registre unique des demandes, ne repose pas sur des bases réglementaires et légales. D'ailleurs, dans une décision récente (Ferland c. Office municipal d'habitation de Québec), la Régie du logement a

clairement établi les limites d'une telle pratique en établissant que le seul fait d'être déjà un locataire d'un logement à loyer modique n'est pas en soi un motif d'inadmissibilité à l'attribution d'un autre logement à loyer modique.

Nous proposons plutôt de modifier l'Entente « Programme de supplément au loyer dans le cadre du programme AccèsLogis Québec », intervenue entre la SHQ, la Ville de Québec et l'OMHQ. Par cette modification, les parties s'entendent pour que la sélection des locataires admissibles à un logement subventionné, peu importe la tenure, soit réalisée sur la base d'un registre unique des demandes de location pour l'ensemble des organismes pourvoyeurs de logements pouvant bénéficier du PSL. Lorsqu'un ménage qui bénéficie déjà d'un logement subventionné souhaite être relogé dans un autre organisme, l'entente prévoit qu'un comité doit analyser la demande de ce ménage. Le comité doit ensuite émettre un avis, favorable ou non, avant que le ménage puisse être réinscrit sur la liste d'admissibilité. La proposition d'avenant à l'Entente, soumise par l'OMHQ et entérinée par la SHQ, permet donc au comité de sélection élargi d'encadrer les demandes de transfert inter-organismes. De plus, la SHQ reconnaît ainsi le rôle et le mandat du comité de sélection élargi. L'avenant à l'Entente rappelle également que l'OBNL ou la coopérative demeure responsable de la sélection finale du ménage. »

Notre victoire de 2018 est donc remise en question. Non seulement, la ville de Québec veut-elle ainsi réduire les droits des locataires mais elle veut aussi s'immiscer dans la sélection des coopératives et des OBNL en tentant de leur imposer ses propres considérations. Il revient donc aussi aux fédérations de coops et d'OBNL de Québec de faire leur part pour défendre leurs résidant-e-s.

7. Le soutien aux associations de locataires et aux CCR.

<u>Information</u> – Avec près de 300 associations et une centaine de CCR au Québec, la FLHLMQ ne peut pas être partout en même temps. C'est pourquoi nous devons soigner nos outils de communication. Nous alimentons toutes les semaines notre site web et notre page Facebook de différentes informations utiles et nous produisons aussi une infolettre et des capsules vidéo. Nous avons de plus publié en juillet et décembre des copies papier de notre bulletin d'information à 3 000 exemplaires. Nous avons également mis à jour et reproduit le guide de formation à l'intention des locataires impliqué-e-s dans les CCR.

<u>Service conseil</u> – La FLHLMQ a répondu à plus de 2 400 appels de la part de locataires demandant des conseils pour des dossiers individuels ou collectifs sur sa ligne 1-800. Afin d'être justement de bon conseil, nous avons exercé une veille sur près de 2 000 décisions de la Régie du logement impliquant un OH durant l'année.

<u>Formation</u> - Dans la dernière année, la FLHLMQ a aidé à la formation de neuf nouvelles associations de locataires, notamment à Amos, à la Malbaie et à Gaspé et tenu des formations spécifiques sur la gestion financière et la vie associative en Abitibi, au Lac-St-Jean et en Montérégie.

Nous avons organisé des assemblées générales spéciales afin de permettre aux locataires de résoudre des problèmes concernant la gestion des finances ou la vie démocratique à St-Jean, Sherbrooke, Longueuil et dans trois associations de Montréal. Nous avons aussi animé des formations sur les droits et devoirs des locataires dans plusieurs offices, notamment à Longueuil, à Trois-Rivières et à Berthierville et des assemblées sur des enjeux particuliers à L'Assomption, Châteauguay, Saint-Lambert, Côte-St-Paul, etc.

<u>Contrats et sondages</u> - Notre fédération est intervenue auprès de plusieurs associations pour favoriser l'élaboration de contrats de gestion de la salle communautaire et dans la réalisation de sondages pour permettre aux locataires d'exprimer leurs points de vue sur la qualité des services. Cela a contribué à des changements de direction dans certains offices, notamment à Amos et à Joliette.

Accompagnement des CCR - La FLHLMQ a eu l'occasion de participer à des rencontres avec les membres de 46 CCR. Beaucoup de CCR ont collaboré à la révision des règlements d'immeubles de leur nouvel office et au certificat de conformité sur l'attribution des logements. Nous avons également accompagné de façon plus régulière les travaux des CCR de Québec, Montréal, Saint-Jérôme, Trois-Rivières et Longueuil et participé à des comités de travail conjoints avec ces offices. Nous assurons aussi une présence et un soutien au CCR En Harmonie de Montréal, qui regroupe plus de 1000 logements en AccèsLogis ou en Logement abordable.

Afin de fournir des moyens d'agir aux locataires bénévoles dans les associations, la FLHLMQ s'est investie dans différentes initiatives communautaires :



L'intimidation n'a pas sa place dans nos HLM - Nous avons travaillé étroitement avec la professeure Janie Houle, du département de psychologie de l'UQAM (Université du Québec à Montréal), afin de préparer une campagne de sensibilisation contre l'intimidation dans nos HLM. Nous avons mené quelques sondages auprès d'une centaine de locataires pour bien identifier les principaux comportements nuisibles et nous avons ensuite produit deux affiches avec des messages clairs : « Le commérage fait des ravages, parlons en bien de nos voisins ! » et « Balançoire et salle communautaire, c'est pour nous tous ! » Plusieurs dizaines d'offices ont souhaité participer à la diffusion de ces messages un peu partout à travers le Québec. Cette campagne lancée en février 2020 pour favoriser le partage et le dialogue entre les locataires s'est terminée par une ordonnance de confinement en mars. Peut-être pourrons-nous la reprendre au printemps prochain ?

<u>Projet locataires-ressources</u> - Du 5 août au 24 septembre 2019, onze locataires ont participé à six avantmidis de formation dans le but de venir en aide par la suite aux 120 associations de locataires de HLM de Montréal. Il s'agit d'un projet mis en place avec le soutien financier de l'OMH et de la Ville de Montréal. Depuis, les locataires-ressources ont répondu à neuf demandes de soutien d'associations de locataires. Ces demandes concernaient trois sujets : le soutien à la gestion financière, la préparation d'assemblées et l'animation d'assemblées. Les associations de locataires ayant reçu les services du projet se sont dites très satisfaites des prestations offertes. Nous avons reçu plusieurs témoignages verbaux ainsi qu'une lettre de remerciement à la suite de ce travail.

Ce groupe travaille présentement à inventorier les besoins en équipements informatiques dans les associations de locataires de Montréal pour voir comment continuer de fournir ses services malgré la COVID-19.



<u>WiFi gratuit dans les salles</u> - En décembre, nous avons mené une enquête sur le WiFi afin de voir comment certaines associations au Québec avaient réussi à obtenir des services internet à peu de frais dans leur salle communautaire. Différents trucs ont été publiés en mars 2020 sur les moyens d'installer l'internet gratuitement. Mais le problème d'accessibilité à faible coût demeure dans une majorité des salles communautaires de HLM au Québec.

Concours « Racontez-nous ce qui vous rend fier de votre engagement ? » -

En préparation de notre 20e congrès, nous avons demandé aux associations et CCR de nous faire connaître leurs bons coups et d'ainsi courir la chance de gagner l'un des cinq prix de 200\$ devant être remis, par tirage au sort, lors du congrès des 12-13 juin, qui a dû être annulé. Une trentaine de réalisations ont été soumises. Les gagnants seront dévoilés lors de notre congrès virtuel du 30 juin 2020 et leurs projets seront publicisés dans nos communications.

<u>ID²EM</u> - En juin 2019, nous avons collaboré avec le ROHQ (Regroupement des offices d'habitation du Québec) à un appel de projets dans le cadre du programme de soutien financier ID²EM et avons participé au jury de sélection. Trente-sept projets sur les 41 retenus impliquent des associations de locataires et 300 000\$ ont été accordés pour l'ensemble du Québec. Ces projets ont dû s'adapter aux contraintes causées par la COVID-19. Un nouvel appel de projets devrait se tenir à l'automne 2020.

<u>Mesure 12</u> - En juillet 2019, nous avons participé au comité aviseur sur la mesure 12 du plan d'action gouvernemental pour l'inclusion et la participation sociale. Cette mesure permet de subventionner des projets à raison de 15 000\$ par année sur trois ans. Même si 11 projets ont été financés dans les HLM dans la dernière année, nous constatons que c'est malheureusement un programme qui ne répond pas avec simplicité aux besoins des gens sur le terrain. Un nouvel appel de projets devrait avoir lieu à l'automne 2020.

<u>Programme de formation des locataires</u> – En collaboration avec la professeure Isabelle Lacroix, de l'Université de Sherbrooke, nous avons mené une première enquête, en juin 2019, sur les besoins des locataires siégeant sur le conseil d'administration des offices. Les résultats nous ont conduit à déposer un projet au Centre de transformation du logement communautaire afin de créer un véritable programme de formation pour les locataires actifs dans les HLM.

Ce projet ayant été retenu, nous avons entrepris en mai des entrevues avec quelques locataires pour identifier les forces et les faiblesses dans nos actions et identifier quelles compétences nous pouvons développer. C'est la première phase d'un projet d'envergure qui nous permettra, au cours des prochaines années, de tenir des camps d'été de formation et de mettre en ligne le savoir et l'expérience de nombreux locataires. Une nouvelle collègue, Hélène Bohémier, s'est jointe à nous, à temps partiel, pour démarrer ce projet. Un comité de partenaires composé du ROHQ, de l'ADOHQ, des professeurs Paul Morin et Janie Houle nous aideront également.

8. Nos autres représentations durant la dernière année.



Du 6 au 8 juin 2019, la FLHLMQ a participé au congrès du ROHQ à Québec.

Le 28 juin et le 16 octobre, la FLHLMQ a participé au Comité national sur le soutien communautaire piloté par le MSSS (ministère de la Santé et des Services sociaux) et la SHQ. Ce comité a pour mandat de revoir l'entente-cadre sur le soutien communautaire en logement social au Québec. La COVID-19 a provoqué la suspension des travaux.

Les 3 et 4 octobre, la FLHLMQ a participé comme membre au 21e congrès de l'Union internationale des locataires à Vienne, en Autriche, en présence de 90 participant-es de 26 pays. Ce congrès a lieu une fois tous les trois ans.

Nous avons également participé à plusieurs rencontres du comité des partenaires en soutien communautaire en logement social de Chaudière-Appalaches (SLCS) où s'est orchestrée notre coordination avec les organisateur-trice-s communautaires pour mettre en place quatre nouveaux CCR dans la région.

Le 24 octobre, nous étions de l'organisation du forum sur le logement social à Scott dans Chaudière-Appalaches.



Du 1er au 3 novembre, la FLHLMQ a été invitée à assister au 52e congrès de la Confédération nationale du logement (CNL) à Dieppe en France. Ce congrès a également lieu une fois tous les trois ans. Le 31 octobre, le coordonnateur de la FLHLMQ a été invité à agir comme conférencier lors d'un colloque sur le thème « Prenons nos villes à coeur » en compagnie d'élu-e-s locaux et régionaux en Normandie.

Le 5 novembre, la FLHLMQ était participante au Rendez-vous de l'habitation de la SHQ à Québec.

Le 25 novembre, la FLHLMQ a participé aux travaux du Comité sur le code de déontologie des administrateurs et

dirigeants d'office afin de formuler une recommandation à la PDG de la SHQ.

La SHQ ayant lancé un appel de propositions dans les milieux universitaires afin de mener à bien deux recherches qui auront un effet sur les HLM: une visant à déterminer quels sont les besoins des locataires quant au soutien communautaire dans le logement social et l'efficacité des approches et une autre recherche porte sur la valeur des différents programmes de logement social au Québec. Notre fédération s'est impliquée dans les comités de pilotage des deux groupes de chercheur-se-s retenus. Cela impliquera, dans la prochaine année, passablement de rencontres sur le plan provincial mais aussi beaucoup d'entrevues avec des groupes de locataires dans différentes régions du Québec.

Afin de préparer l'étude des crédits de la SHQ, nous avons rencontré, le 11 février, la critique du Parti libéral en habitation et ancienne ministre de l'habitation, Lise Thériault et, le 6 mars, le critique de Québec Solidaire en habitation, Andrés Fontecilla.

9. Notre vie démocratique.



Fait important à signaler, le président de la FLHLMQ, Robert Ruel, a annoncé sa démission au mois d'août en raison du fait qu'il quittait les HLM pour aller demeurer dans une coopérative de Québec. Comme le prévoient nos statuts, les membres du conseil d'administration ont procédé à la nomination d'une nouvelle présidente : France Desmarchais de Saint-Norbert dans Lanaudière.

Les quinze membres du CA de la FLHLMQ se sont réunis, les 5 et 6 septembre 2019, au Cap-de-la-Madeleine pour adopter un plan de

travail afin de réaliser les objectifs votés lors de notre 19e congrès de juin. Ensuite, à tous les mois, nous avons tenu un conseil d'administration par zoom afin de faire le suivi des dossiers. Peu avant l'arrivée officielle de la COVID-19 au Québec, les 28 et 29 février 2020, nous nous sommes réunis en conseil d'administration au Cap-de-la-Madeleine, à la veille du déclenchement de la pandémie, pour évaluer le niveau d'avancement de nos actions.



À la suite de l'interdiction des rassemblements en mars, le conseil s'est réuni via zoom à toutes les semaines et ensuite aux deux semaines pour discuter et prendre des décisions en réaction à la situation exceptionnelle que nous vivons en raison de la présence du coronavirus.

À défaut de pouvoir tenir le 20e congrès prévu les 12 et 13 juin à l'Université Laval de Québec, les membres du CA de la FLHLMQ ont décidé de convoquer un congrès extraordinaire, de façon virtuelle, afin

de remplir leurs devoirs démocratiques et rendre compte du travail accompli depuis leur élection de l'an passé.

Ce congrès virtuel est également un premier test pour vérifier si nous serons capables à l'automne de relancer nos activités d'animation, de formation et de mobilisation à travers le Québec en utilisant des moyens électroniques de communication étant donné l'impossibilité, pour le moment, de tenir des rencontres avec du vrai monde.

En ces temps de distanciation, il sera primordial de développer de nouvelles formes d'activités pour nous réunir. C'est vrai dans nos habitations mais également pour se donner de la force comme mouvement qui unit toutes les associations et les CCR du Québec. Beaucoup des objectifs que nous voulons atteindre, notamment la poursuite du financement et de la rénovation de nos HLM, vont dépendre de notre capacité à demeurer actifs, tout le monde ensemble, malgré les obstacles limitant nos rassemblements. Heureusement, vos actions et votre esprit d'initiative dans chacun de vos immeubles durant les quatre premiers mois de la COVID-19 nous démontrent que nous sommes capables collectivement de surmonter ces obstacles!

France Desmarchais

Présidente de la FLHLMQ

Jeanne Des Jarchans