



## Fédération des locataires d'habitations à loyer modique du Québec

2520, avenue Lionel-Groulx, local 202  
Montréal (Québec) H3J 1J8  
514 521-1485 • 1 800 566-9662  
fhlmq.com • info@fhlmq.com

### Des banderoles aux balcons pour obtenir des rénovations



Peut-être avez-vous vu notre message inscrit sur des banderoles suspendues aux façades de plusieurs grandes tours d'habitation à loyer modique: « **SVP, rénovez nos HLM!** » ? Dans les dernières semaines, plusieurs associations à travers le Québec ont participé à l'opération banderoles pour convaincre la ministre des Affaires municipales et de l'Habitation, Andrée Laforest, d'allouer 400 millions \$, par année, pendant 5 ans, à la rénovation de nos HLM.

En pleine crise du logement, on ne peut pas se permettre de perdre un seul logement social. C'est pourtant ce qui arrive en raison du vieillissement de certains de nos immeubles. À Montréal, 454 logements sont vides en attente de travaux majeurs. Plus grave encore, le nombre d'immeubles en mauvais état (cote D) ou en très mauvais état (cote E) a augmenté de 28% à travers le Québec entre

2017 et 2021. Nous sommes passés de 1 421 immeubles à 1 824 immeubles en mauvais ou très mauvais état alors même que la Société d'habitation du Québec s'était dotée d'un plan stratégique pour éliminer les immeubles cotés D ou E. Trente-deux logements HLM sont même tombés sous le pic des démolisseurs, le 22 mars 2018, à Daveluyville, dans le Centre du Québec, faute de volonté de les rénover.



Jardins Châteauneuf à Montréal

La raison de ce constat désolant est simple. Plusieurs offices ne reçoivent pas les budgets suffisants pour infléchir leur déficit d'entretien, notamment à Montréal où l'OMH réclame 150 millions \$, par année, mais n'en reçoit que 70.

La situation est cependant moins désespérée qu'elle n'y paraît puisque la ministre Laforest dispose pour les prochaines années d'une cagnotte de 2,2 milliards \$ pour la préservation du logement social grâce à l'entente qu'elle a signée avec le fédéral. Reste à voir comment la ministre utilisera ces sommes. Elle doit rendre public son plan d'action en habitation en mars 2022, quelques mois avant les prochaines élections au Québec.

C'est pour la cause que nous lançons une campagne de centaines de locataires de Québec et de Montréal devant ses bureaux dans l'espoir que d'autres actions suivront !

**SVP**  
rénovez  
nos HLM!



### Participez à nos belles rencontres du mercredi

La Fédération des locataires d'habitations à loyer modique (FLHLMQ) vous invite à participer gratuitement chaque mercredi matin, de 10h00 à 11h30, à de belles rencontres sur zoom.

Il suffit d'entrer le lien suivant dans votre moteur de recherche: <https://us02web.zoom.us/j/89730657491> ou d'aller au [fhlmq.com](http://fhlmq.com) et cliquer sur l'icône des belles rencontres du mercredi.



### La SHQ autorise les dédommagements à l'amiable lors de rénovation

La FLHLMQ se réjouit de l'avis qu'a émis la SHQ, le 20 octobre dernier, autorisant les offices à dédommager « dans le cadre d'entente à l'amiable » les locataires qui subissent une diminution sérieuse de la jouissance des lieux lors de travaux majeurs. Ce dédommagement prendra la forme de réduction de loyer et sera inscrit au budget de l'office au poste 51612 en réduisant à la baisse les revenus de loyer.



Déjà, des offices comme Lévis, Longueuil et Haute-Yamaska-Rouville ont procédé de la sorte pour compenser les locataires lors de travaux importants qui ont dérangé de façon importante leur qualité de vie pendant quelques mois.

Depuis quelques années, la FLHLMQ demandait que la SHQ explicite cette possibilité afin de non seulement respecter les droits des locataires mais aussi pour faciliter et accélérer le déroulement des travaux de rénovation. Nous remercions également le Regroupement des offices d'habitation du Québec (ROHQ) et l'Association des directeurs des Offices d'habitation du Québec (ADOHQ) d'avoir soutenu cette demande qui facilitera les relations entre les locataires et les offices.



Les HLM de Saint-Césaire.

## Les priorités de la FLHLMQ

Les quinze membres du conseil d'administration (C.A.) de la Fédération des locataires d'habitations à loyer modique du Québec (FLHLMQ) ont tenu une rencontre en personne, pour la première fois depuis décembre 2019, les 18, 19 et 20 août à Québec. Et ce, à grand renfort de masque, de savon et de distanciation. Le conseil a adopté deux grandes priorités d'actions pour la prochaine année.

Premièrement, il faut tout mettre en œuvre pour aider les associations et les comités consultatifs de résidents (CCR) à se remettre en mouvement malgré le contexte difficile qu'impose le retour du virus. La FLHLMQ produira différentes publications et animera des formations et des échanges sur zoom pour aider à la remobilisation prudente des locataires.

Nous tiendrons aussi notre 22<sup>e</sup> congrès, en personne, les 10 et 11 juin 2022 à l'Université Laval à Québec.



Deuxièmement, la FLHLMQ mènera une opération « banderoles » incitant les locataires des immeubles HLM cotés D et E à afficher sur leur balcon une banderole avec le message suivant : SVP, rénovez nos HLM ! Ceci afin de convaincre les gouvernements de Québec et d'Ottawa d'accorder au moins 400 millions \$, par année, aux travaux majeurs dans nos immeubles.

Les membres ont également pris position sur l'épineuse question de la réglementation prochaine du logement modeste. Les offices gèrent plus de 10 000 unités de logement modeste, principalement en AccèsLogis. Une proposition suggérant une méthode concrète pour fixer un seuil d'admissibilité a été envoyée à la ministre Laforest dès la fin de notre CA.

Les locataires ont tenu à clore la réunion en votant une résolution demandant de mettre en place un espace sur notre site internet pour rendre hommage à nos ami-e-s disparu-e-s qui se sont dévoués pour la cause du logement social et une autre résolution remerciant la petite équipe de salarié-e-s et de bénévoles de la FLHLMQ pour leur dévouement dans la lutte que nous menons depuis 18 mois contre la COVID-19.



OMH de Lévis

## QUÉBEC SE DOTE DE son propre programme HLM

Pour combler le vide que cause la fin progressive des conventions de financement avec le fédéral, le gouvernement du Québec vient d'approuver un décret autorisant la SHQ à financer ces déficits d'exploitation à 100 % et à conclure de nouvelles conventions avec les offices d'habitation.

Ce décret permettra à la SHQ de couvrir les 430 ensembles immobiliers (E.I.) qui arriveront à échéances avant le 31 décembre 2023, ce qui représente 14 638 logements.

Même si plusieurs questions se posent sur l'avenir des HLM au Québec, notamment sur les sommes nécessaires pour pallier au retrait du fédéral et sur le fait que le programme se limite aux immeubles en fin de convention avant 2023, il est rassurant de voir que le gouvernement est prêt à prendre en charge le déficit des HLM en officialisant un programme à cette fin.

Gardons toutefois en tête qu'au 31 mars 2027 ce seront 51 200 unités de HLM, soit 72 % des 71 060 qui seront devenues hors convention.



## La SHQ facilitera la lutte contre la vermine

La FLHLMQ se réjouit de l'annonce de la SHQ, le 13 octobre 2021, concernant la lutte contre la vermine dans nos HLM.

Dorénavant, les offices pourront faire exécuter les travaux de préparation des logements pour assurer le succès des traitements d'extermination dans le cas où des locataires seraient dans l'incapacité de le faire eux-mêmes. Chaque année, la Régie du logement rend plusieurs décisions d'éviction de locataires incapables de préparer leur logement. Les offices obtiennent donc un nouvel outil, plus humain et efficace, pour agir efficacement contre les dangers d'infestation.

La fédération exprimait cette demande depuis son congrès de 2018. Le Regroupement des offices d'habitation du Québec (ROHQ) et l'Association des directeurs d'Offices d'habitation du Québec (ADOHQ) avaient également repris cette recommandation dans le cadre de la Table de concertation sur les HLM.





## Cinq ans plus tard Qu'a donné le regroupement des offices ?

Depuis 2017, la SHQ s'est donné comme mission stratégique de restructurer le réseau des offices pour le rendre plus efficace afin de donner de meilleurs services aux locataires. Notre fédération s'est impliquée avec enthousiasme dans cette action d'envergure qui visait à permettre aux offices de chaque région de regrouper leurs forces.

De 2017 à 2021, le nombre d'offices est bien passé de 538 à 154. Ce qui signifie que 85% des anciens offices ont fusionné. Mais cela a-t-il vraiment permis d'atteindre les résultats espérés ?

### Le seuil optimal des 300 logements

Il faut se souvenir que la SHQ, à la suite d'une étude démontrant l'inefficacité des offices de moins de 100 logements, avait fixé à au moins 300 logements le seuil pour obtenir une gestion performante. Elle expliquait que la gestion d'un bassin de logements de cette taille présentait des coûts de gestion optimaux car l'effectif affecté à l'administration de l'OH est alors d'environ 3 employés à temps complet, ce qui permet de garantir le développement d'une expertise de base assurée par la présence d'un gestionnaire à temps complet, d'un poste de soutien administratif et d'un poste de technicien affecté à la gestion des règlements.

### Les vraies statistiques

Vu sous cet angle, les efforts des cinq dernières années constituent un échec. Comme l'indique le tableau ci-dessous, le nombre d'OH se situant dans la zone optimale de 300 logements et plus est passé de 25 à 34. Par contre, le nombre d'OH qui se trouvent toujours sous le seuil optimal estimé à 300 logements est de 124 OH, soit 78 % des offices au Québec.

Dans le cas des 61 OH dans la zone « critique » de 100 à 299 logements, nous constatons que le gain que représente l'embauche d'un directeur à temps complet est amoindri par l'augmentation de la taille du territoire à desservir, ce qui ne manque pas d'affecter le niveau de qualité du service offert. Plusieurs de ces offices gagneraient à se regrouper, à nouveau, avec les autres offices de leur région.

Il est totalement indéfendable que la ministre Laforest ferme les yeux sur les 63 offices de moins de 100 logements qui ont boycotté la démarche de regroupement des cinq dernières années. Dans leur cas, l'approche volontaire a atteint ses limites et la finalité recherchée doit être placée au-dessus des intérêts locaux particuliers. La ministre doit utiliser le pouvoir qui est le sien et décréter des fusions sur une base régionale.

Évolution du nombre d'OH, en fonction de la taille

Taille	2017	2018	2019	2020	2021
1000 et plus	9	9	9	9	9
500 à 999	6	6	7	7	7
300 à 499	10	11	15	16	18
100 à 299	43	50	58	61	61
moins de 100	470	345	161	87	63
Total général :	538	421	250	180	158

### Les regroupements en valent la peine

La FLHLMQ ne renonce pas au regroupement des offices. Nous avons constaté l'efficacité des offices de 300 logements et plus dans de nombreuses régions du Québec et nous pensons que la restructuration vaut la peine d'être complétée correctement.

Parce que nous refusons que s'installe un système à deux vitesses dans nos HLM, nous réclamons que les 124 OH de moins de 300 logements soient amenés à regrouper leurs forces dans chacune de leur région.



## Les locataires et plusieurs villes souhaitent une vraie fusion dans le Roussillon

La FLHLMQ a écrit à la ministre des Affaires municipales et de l'Habitation, Andrée Laforest, pour soutenir la démarche des locataires et des municipalités de Mercier et de Saint-Constant qui souhaitent une fusion de leur petit office du Roussillon Est avec celui de Châteauguay.

Dans un avis daté du 27 mai, les locataires membres du CCR de l'OH du Roussillon-Est écrivaient « qu'après trois longues années d'épreuves de toutes sortes, causées principalement par la difficulté à garder en poste du personnel en raison de la lourdeur de la tâche pour une seule gestionnaire à temps plein, nous pensons que l'heure est venue d'en tirer la conclusion qui s'impose. Nous devons admettre que nous n'avons pas fait le choix le plus judicieux pour regrouper efficacement les forces de nos offices dans la MRC. Nous nous retrouvons avec deux offices, un de 117 unités HLM à Roussillon-Est et un de 276 unités de HLM à Châteauguay ».

Comme la FLHLMQ a appris que les municipalités de Mercier et de Saint-Constant souhaitaient se retirer de l'OH du Roussillon pour fusionner leurs 52 logements avec l'OH de Châteauguay afin d'offrir de meilleurs services, il n'est pas dans l'intérêt des locataires de Laprairie, Ste-Catherine et Delson de voter dans un OH d'à peine 65 logements. Déjà qu'ils et elles déploraient le manque de ressources dont disposait leur petit office de 117 logements.

Nous espérons que la ministre saura user de son pouvoir de persuasion ou, à défaut, de son pouvoir de décréter une fusion dans le but de servir l'intérêt commun.



CCR du Roussillon Est en 2019

## EST-IL OBLIGATOIRE DE TENIR son assemblée générale annuelle ?

Le 22 septembre dernier, la Société d'habitation du Québec (SHQ) a émis un avis demandant aux associations de locataires de reprendre la pratique habituelle de tenir leur assemblée générale annuelle (AGA) dans les quatre mois suivant la fin de leur année financière, notamment en raison du fait qu'il était maintenant possible de réunir jusqu'à 250 personnes dans une salle.

Cependant, à notre demande, la SHQ vient d'apporter le 13 octobre une précision importante concernant la tenue de ces assemblées.

« La capacité maximale de la salle doit être évaluée en fonction du nombre de personnes pouvant s'y installer assises dans le respect de la distanciation physique de 1 mètre et des autres mesures sanitaires. Dans les cas où il ne serait pas possible de respecter ces mesures, les états financiers et prévisions budgétaires des associations de locataires pourraient alors être soumis à l'office d'habitation à la suite de l'approbation unique de son Conseil d'administration. »

Soyons clairs, la FLHLMQ encourage les associations à tenir leur assemblée générale lorsque cela est possible. C'est un enjeu important de démocratie.

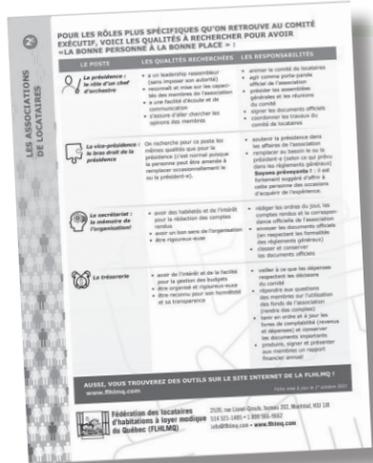
Mais il faut aussi se rappeler qu'il serait antidémocratique, surtout en cas d'élections, de devoir refuser à la porte certains de nos membres parce que la salle ne permettrait pas de respecter le un mètre de distance. Il faut donc soit prévoir une salle suffisamment grande pour ne refuser personne ou, à défaut, s'abstenir pour le moment de tenir une AGA.



Réunion de l'Association du Mont-Bleu à Gatineau (avant la pandémie)

Dans le cas d'une location de salle dans un lieu public, il faut s'attendre à ce que les commerçants demandent une preuve vaccinale et refusent l'accès aux non vaccinés. L'association a l'obligation légale et démocratique de tenir une assemblée générale et d'inviter tous ses membres. L'Association n'est cependant pas responsable des personnes qui refusent de respecter les règles pour accéder à des lieux publics. Ces personnes doivent assumer leurs décisions personnelles.

Dans le cas où il s'avère impossible de tenir une AGA, le conseil d'administration de l'association devra déposer à l'office ses états financiers et ses prévisions budgétaires en expliquant pourquoi il n'a pas été possible, pour le moment, de tenir son AGA dans le respect des consignes sanitaires. Il serait aussi possible de consulter les locataires par sondage pour élaborer le programme d'activités de l'association.



## PROCUREZ-VOUS vos fiches !

Au cours de la dernière année, la FLHLMQ s'est ajustée au contexte de la COVID en offrant des formations à distance à ses membres. Les formations ont porté sur divers sujets, principalement les comités consultatifs et les associations de locataires.

Constatant l'intérêt pour ces formations, la FLHLMQ a décidé d'en faire des fiches-résumés ainsi que des vidéos. Ces productions s'ajoutent aux documents disponibles sur le site Internet de la fédération avec un contenu mis à jour.

Toutes les associations membres recevront dans les semaines qui viennent deux fiches portant sur les CCR et 4 fiches sur les associations de même que deux vidéos de 2 heures chacune sur les mêmes sujets.

Ces outils seront ensuite disponibles sur le site [www.fhlmq.com](http://www.fhlmq.com) et une série de fiches sur divers sujets viendront compléter le tout en 2022.

## LA VIE ASSOCIATIVE reprend des forces à Joliette

Le 29 octobre dernier avait lieu l'AGA de l'association de locataires situé au 315 Flamand à Joliette. Ce sont plus de 50 locataires qui ont manifesté leur intérêt à se présenter sous mesures Covid à leur assemblée afin de prendre des nouvelles de leur comité et de faire des élections. La dernière AGA remontait à avril 2019! Le comité exécutif sortant était fébrile et avait beaucoup de pain sur la planche afin de préparer les documents nécessaires! Imaginez-vous, ce sont 15 locataires qui ont été nommés par leurs confrères lors des élections! Quelle expression de démocratie!

Finalement, le nouveau comité composé de 7 membres élu par acclamation a inclus deux nouveaux locataires. En plus des projets habituels, le nouveau comité planche sur une meilleure compréhension de la comptabilité et du travail du secrétaire. Il souhaite même effectuer une campagne pour contrer les effets de l'intimidation et rédiger une demande de subvention afin de mettre à niveau leur salle communautaire. Nous souhaitons longue vie au comité présidé par Mme Nicole Samson!

Le soutien communautaire a donné un coup de main aux associations de locataires afin d'insuffler la relance des associations. Mme Karine Malenfant, intervenante auprès des aînés, mentionne que cet exercice fût l'occasion de rencontrer les locataires et de les informer sur la pertinence de bâtir des associations afin d'aider à la socialisation comme remède pour contrer les effets négatifs de la pandémie.

Forts de ces expériences positives de mobilisation, nous sommes plein d'espoir que l'OH de Joliette puisse élire les membres de son comité consultatif de résidents dès cet automne. Le nouveau directeur, M. Michel Savignac, ne cache pas son impatience de travailler de concert avec les locataires sur différents enjeux tels que les travaux majeurs et les règlements d'immeubles.

Il n'y a pas de doute, la vie associative reprend des forces à Joliette!



Les sept membres du comité des locataires.

## UNE CENTENAIRE au HLM Terrasse Maden

Mme Déliane Thériault-Michaud, une résidente du HLM Terrasse-Maden à Valleyfield, a célébré son 100<sup>e</sup> anniversaire de naissance le 24 avril dernier.

Pour l'occasion, l'Association des locataires et l'Office municipal ont organisé le 23 avril un hommage spécial pour la nouvelle centenaire, née en 1921.



Yves Dubé, Déliane Thériault-Michaud, Caty Grenon, DG de l'OH et Georges Ricard, président de l'association.

## DES NOUVELLES SUR LA RECHERCHE sur le soutien communautaire

Vous avez été nombreux à participer à la recherche sur le soutien communautaire comme piliers du renforcement du pouvoir d'agir, de l'entraide et de la solidarité dans la communauté, porté principalement par Judith Lapierre de l'Université Laval et Jacques Caillouette de l'Université de Sherbrooke.

L'équipe de recherche a rencontré plus de 120 locataires habitant en HLM, en OSBL et en coopératives d'habitation, dans les 9 régions participantes. L'équipe a aussi rencontré des gestionnaires et des intervenant-e-s de ces milieux.

La dernière phase de la collecte des données est en cours et l'équipe de recherche a décidé de prolonger la période de récolte des sondages faits auprès des locataires de partout au Québec afin de pouvoir dresser un portrait global et représentatif. Vous pouvez remplir le sondage en suivant ce lien : <https://redcap.link/sondage> ou encore demander une rencontre avec votre association de locataires pour remplir une version papier.

### Un forum le 9 juin

L'équipe de recherche invitera les locataires à un rassemblement de fin de projet, le 9 juin à Québec. Un horaire détaillé du déroulement est à venir, qui comprendra entre autres : des conférences, une table ronde internationale, un jury citoyen de locataires, la présentation des résultats, un World-Café... et bien plus encore !

### Pour informations supplémentaires :

#### Solange Baril

Coordonnatrice de projet  
solange.baril.1@ulaval.ca

#### Judith Lapierre

Judith.lapierre@fsi.ulaval.ca

