



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

Que valent les promesses de la CAQ en habitation ?

Dans les dernières semaines, nous avons été nombreux et nombreuses à demander aux différents partis de prendre des engagements en faveur de la construction de nouveaux HLM et de la rénovation de nos 63 000 logements HLM existants. Le gouvernement de François Legault ayant été réélu, voyons de plus près ce qu'il nous a promis.

- La CAQ s'engage à dépenser 1,8 milliard sur quatre ans (2022-2026) pour réaliser 11 700 logements sociaux ou abordables et subventionner 7 200 de plus par le biais du Programme de supplément au loyer.
- La CAQ s'engage à utiliser les sommes de l'Entente Canada-Québec pour poursuivre la rénovation du parc HLM.

Avec 200 000 ménages qui consacrent plus de 50% de leur revenu au paiement du loyer et 38 000 ménages sur les listes d'attente des HLM, il est évident que les 11 700 logements promis sont très nettement insuffisants. De plus, combien de ces logements seront véritablement des logements sociaux et non pas des loyers abordables à 700\$ ou 900 \$ par mois ?

Par contre, la FLHLMQ est heureuse que le gouvernement Legault ait réitéré son engagement d'utiliser les 2,2 milliards \$ de l'Entente Canada-Québec au profit de la rénovation des HLM d'ici 2028. Il faut garder en tête que près de 25 000 logements sont encore cotés D ou E au Québec.



Sur ces deux enjeux, la FLHLMQ compte formuler des propositions constructives au gouvernement pour s'assurer que les milliards \$ dépensés en habitation servent bien ceux et celles qui souffrent le plus de la crise du logement.

Pour un nouveau programme HLM

Le président de la FLHLMQ, Yves Dubé, se désole qu'aucun parti politique n'ait osé mentionner le mot HLM durant la campagne électorale.

C'est un grand manque quand on constate que les 300 millions \$ investis cette année par la CAQ dans le cadre du programme des habitations abordables (PHAQ) ont complètement passé à côté de la cible. En effet, les offices d'habitation n'ont obtenu que 373 logements sur les 1 723 nouvelles unités qui seront construits en 2022 alors qu'il y a 38 000 ménages en attente d'un HLM.



C'est pourquoi la FLHLMQ demande au gouvernement de la CAQ de mettre en place un programme spécifique qui permettrait aux offices de réaliser de nouveaux HLM selon les modalités suivantes.

80% des coûts totaux seraient assumés directement par le gouvernement du Québec qui financerait les coûts de construction et **20%** par la municipalité qui fournirait les terrains. Les villes en possèdent déjà ou pourront en acquérir grâce au nouveau droit de préemption ou au droit d'expropriation à des fins d'utilité sociale qu'elles revendiquent. Les offices d'habitation seraient responsables de la réalisation et de la gestion des immeubles

80% des logements seraient attribués aux demandeurs inscrits sur les listes d'attente des HLM tandis que **20%** des logements seraient attribués selon les besoins identifiés par la municipalité participante.

« Nous avons entendu les villes réunies au Sommet de l'habitation à Laval. Elles veulent exercer un leadership dans le développement du logement social sur leur territoire. Il se trouve que notre proposition répond à leur demande, en plus de répondre aux besoins des locataires » d'expliquer Yves Dubé.

Une première programmation de 1 000 unités de HLM coûterait 280 millions \$ au gouvernement du Québec.

La FLHLMQ a tenu des conférences de presse à Gatineau, Montréal et Québec pour réclamer un programme HLM.

Les priorités de l'automne pour la FLHLMQ

Les quinze membres du CA de la FLHLMQ se sont réunis, les 8 et 9 septembre à Québec, pour adopter les priorités de notre plan d'action pour la prochaine année.

Nos quatre principaux défis seront:

- D'aider à la relance des associations et des CCR après deux années de pandémie, par une tournée des régions en commençant par Lanaudière, Chaudière-Appalaches et la Gaspésie ;
- De revendiquer la mise en place d'un programme de construction de nouveaux HLM pour les 38 000 ménages en attente en profitant de la période électorale ;
- De s'assurer que les 2,2 milliards \$ de l'Entente Canada-Québec servent bien à la rénovation de nos HLM et que les locataires soient consultés sur la nature des travaux ;
- De faire valoir les besoins des locataires sur les Tables régionales de partenaires mises en place par les CISSS et les CIUSS et de revendiquer des meilleurs soins à domicile et de santé mentale dans nos HLM.

Parmi les activités les plus importantes que nous tiendrons :

- Des zooms, le 1^{er} et le 3^e mercredi de chaque mois pour informer et échanger avec les locataires ;

- Une campagne pour inciter les associations et les CCR à exprimer quels sont les besoins des locataires en matière de rénovation et d'amélioration de leurs immeubles ;
- Une table ronde pour évaluer les mesures prises par les offices pour atténuer les effets de la fumée secondaire ;
- La tenue, les 16 et 17 juin 2023, de notre 23^e congrès et de notre trentième anniversaire.

Les membres du CA ont désigné **Marie-France Poirier**, de Québec, à titre de **nouvelle vice-présidente** de la FLHLMQ, suite au départ de Stéphanie Savoie et ont coopté **Carole Meilleur**, d'Oka, comme **députée pour la région des Laurentides**.

Beaucoup de pain sur la planche mais le moral est excellent !



Une partie des quinze membres du CA de la FLHLMQ.

Abonnez-vous à notre infolettre !

Tous les mardis, lisez l'infolettre de la FLHLMQ remplie de nouvelles toutes fraîches. Pour vous abonner gratuitement, il suffit d'inscrire votre adresse courriel dans le coin droit de notre page web au fhlmq.com.



COMMENT IRA LA RÉNOVATION DE NOS HLM AU QUÉBEC ?

Grâce à l'Entente Canada-Québec, de septembre 2020, qui permettra d'investir jusqu'à 2,2 milliards \$ dans la rénovation des HLM au Québec, il est permis d'être optimiste.

D'ailleurs, la Société d'habitation du Québec travaille à l'élaboration d'un programme de soutien à la rénovation du parc HLM qui serait soumis pour adoption au Gouvernement du Québec en préparation du budget de mars 2023.

Ce programme encadrera la manière dont seraient dépensées les sommes de l'entente au profit des 50 707 logements qui se retrouveront en fin de convention d'ici 2028, soit 81 % des HLM publics au Québec. Ce programme exclurait les 9 831 logements dont les conventions se sont terminées avant le 1er avril 2019 et les 11 757 dont les conventions se termineront de 2029 à 2032.

À ces sommes, il faut ajouter les quelques centaines de millions \$ qui viendront de la SCHL pour les immeubles toujours sous convention dans le cadre des budgets RAM réguliers. La SHQ est à renégocier avec la SCHL les montants qui seront versés par le fédéral dans ce cadre.

Quelles seront les orientations de ce programme de rénovation à 100 % québécois ?

La SHQ compte tenir à l'automne une consultation pour déterminer quelles seront les principales règles du programme de rénovation des HLM. Pour le CA de la FLHLMQ, il serait souhaitable que la SHQ adopte les orientations suivantes :

- Puisque les offices produisent un plan pluriannuel d'intervention (PPI), il serait utile que la SHQ fournisse des budgets prévisibles sur trois ans aux offices pour bien planifier et mener les travaux ;
- La priorité budgétaire doit être accordée aux travaux qui empêcheront la dégradation rapide des immeubles mais aussi aux immeubles cotés D et E par considération pour les locataires qui y résident et pour les requérant-e-s sur les listes ;
- Les travaux doivent se faire dans la perspective de répondre aux besoins exprimés par les locataires, notamment l'adaptation des immeubles au vieillissement des locataires et dans un optique de développement durable (inondation, chaleur, etc.) ;
- Les centres de service ne doivent pas remplacer les conseils d'administration d'office dans le choix et la nature des travaux à prioriser, notamment pour tenir compte des besoins exprimés lors de la consultation obligatoire des locataires ;
- Le programme doit inclure des sommes afin de garantir la protection des droits des locataires lors de travaux majeurs, notamment leur relogement ou une forme de dédommagement ainsi que les préavis nécessaires.



SVP rénovez nos HLM !

Opération banderoles sur les HLM de Montréal

Utiliser notre outil pour consulter vos locataires

Dès maintenant, la FLHLMQ encourage tous les CCR et toutes les associations de locataires à utiliser notre petit feuillet de consultation pour sonder les locataires de chacun de vos immeubles. Demandez-leur quels sont les trois travaux prioritaires qui amélioreraient la qualité de vie dans leur immeuble, compilez les résultats et soumettez-les au CA et à la direction de l'office.

Le défi est de convaincre la direction et les membres du CA de votre office d'inclure les demandes légitimes de vos locataires dans leur plan pluriannuel d'intervention pour pouvoir espérer un jour obtenir les travaux désirés. Sinon, si l'office ne le demande pas à la SHQ, vous ne l'obtiendrez jamais.

La FLHLMQ est toujours disponible pour vous aider dans cette démarche.



LES LOCATAIRES DE JOLIETTE RESPIRENT MIEUX

L'OH de Joliette vient d'inaugurer 16 logements pour famille entièrement remis à neuf situés aux 266 et 270 de la rue St-Pierre Sud. Ces immeubles étaient cotés E et souffraient de problèmes de moisissure depuis plusieurs années.

L'inauguration a eu lieu en présence des membres du CA et de l'équipe de l'Office municipal d'habitation de Joliette, du maire Pierre-Luc Bellerose, de représentants du Centre de services des offices d'habitation de

Lanaudière, de la SHQ et de l'association de locataires.

Construits en 1974, ces immeubles abritant des logements de 3 à 6 pièces et demie nécessitaient d'importants travaux, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur.

À terme, 100 logements répartis dans 14 bâtiments auront été rénovés. L'ensemble du projet totalisera un investissement de 18 M\$ et comptera quatre phases qui s'échelonneront jusqu'en 2024.

QUATORZE LOGEMENTS HLM INHABITABLES À SAINT-JEAN

En pleine crise du logement, des offices vont sur la place publique pour dénoncer le fait qu'ils ont des dizaines de logements inhabitables, faute de fonds pour les rénover. L'article du Canada Français, du 4 août 2022, décrit bien la situation.

Couvre-plancher absent, comptoir brisé, ventilation déficiente, plomberie et électricité à refaire : faute de financement adéquat, 14 habitations à loyer modique (HLM) sont vacantes. Cela représente 2% du parc locatif. La semaine dernière, Le Canada Français a pu en visiter deux.

En compagnie de la conseillère municipale et présidente de l'Office municipal d'habitation (OMH) du Haut-Richelieu, Marianne Lambert, France Chapdelaine, présidente du comité consultatif des résidents (CCR) de l'OMH et Louis Paré, chef d'équipe et préposé, le journal s'est rendu dans un immeuble de HLM situé sur la 7^e Avenue, dans le secteur Iberville.

Dans le premier appartement visité, la quasi-totalité du couvre-plancher est absente, si bien que l'on marche directement sur le contreplaqué noirci par la colle. La cuisine et la salle de bain doivent être rafraichies. Le système de ventilation dans la salle de bain est absent, laissant un trou dans le plafond. « On ne peut pas louer des appartements comme ça. Ça ne marche pas. Ce sont des personnes vulnérables. On veut que les gens aient une qualité de vie et qu'ils soient fiers d'y vivre », souligne Marianne Lambert.

Dans un autre 3 ½ du même immeuble, la situation est similaire, à l'exception du plancher qui est recouvert de tapis. Et dans ce même édifice construit en 1971, la plomberie doit être entièrement refaite, même celle sous dalle. L'eau a d'ailleurs monté à quelques reprises dans les logements du bas.

INACCEPTABLE!



« Au Québec, en 2022, qu'on laisse des logements libres parce qu'on n'a pas l'argent pour les rénover, ce n'est pas normal », réagit Marianne Lambert. L'OMH estime qu'une somme minimale de 500 000\$ est requise pour les remettre à niveau. Un dossier est en préparation pour demander des fonds à la Société d'habitation du Québec (SHQ). Les requêtes antérieures ont été refusées.

Le financement insuffisant de Québec est l'une des causes. L'autre problème, c'est l'augmentation du prix des matériaux et de la main-d'œuvre. Des exemples? Le prix des lavabos et des réservoirs à eau chaude a doublé. Celui des cordons de moustiquaire a quadruplé. Avant la pandémie, refaire une salle de bain dans un HLM coûtait environ 4500\$. Aujourd'hui? C'est 8000\$.

Impliquée dans le CCR depuis environ cinq ans, France Chapdelaine souligne qu'il y a toujours eu des appartements inhabités en raison de leur état, mais jamais en aussi grand nombre. Ce qu'elle qualifie d'inacceptable.

« Des situations comme ça, on n'en veut plus. Ce n'est pas vrai que le CA va fermer les yeux là-dessus. Des gens attendent. Ils n'ont pas les moyens de se loger et sont isolés. Ça affecte leur qualité de vie », de dire Mme Lambert.



Élisabeth Pham, Gabrielle Couture, Claude Durand, Pauline Vallières et Linda Sheehy du CCR de Trois-Rivières.

LES CCR ONT DÉJÀ 20 ANS

En avril 2002, le président de la Fédération de l'époque, Jean-Marie Doyon de Rock-Forest, se réjouissait de l'adoption de la loi 49 qui obligeait les offices à mettre sur pied un comité consultatif de résident-e-s (CCR). Il affirmait que:

« La mise en place des comités consultatifs va nous donner la chance de changer la face des HLM pour deux raisons :

- Parce que les locataires qui le souhaitent pourront s'impliquer activement dans la gestion de leur immeuble pour améliorer la qualité des services et contribuer à donner une image plus positive du logement public, et ce, à la fois aux yeux des politiciens et de la population ;
- Parce que cet engagement des locataires leur donnera l'occasion de se revaloriser à leurs propres yeux, se réappropriant ainsi leur dignité».

Vingt ans plus tard, la participation des locataires à la gestion et à la vie communautaire des offices est un PLUS qui ne se dément pas. Au contraire, l'expérience acquise dans une centaine d'offices en montre toute la richesse. Cette participation est un élément fondamental pour relever les défis qui se posent à la vie en HLM, aujourd'hui et pour l'avenir. Que ce soit pour le maintien de la qualité des logements, l'harmonie du milieu de vie ou les ressources à développer pour favoriser le maintien à domicile ou la réinsertion sociale, la collaboration des locataires est essentielle.

Cependant, en raison de la pandémie des deux dernières années ainsi que de la restructuration des offices, la FLHLMQ évalue à seulement 60 % le nombre d'offices ayant un CCR actif. Le défi des prochains mois est donc de donner la chance aux locataires de tout le Québec de prendre leur place dans la gestion de leur HLM.

La SHQ ayant mandaté la FLHLMQ pour offrir le soutien nécessaire à la mise sur pied des CCR, il ne faut pas hésiter à faire appel à nos services pour fonder ou soutenir votre CCR.

Vous trouverez sur notre site internet flhlmq.com, dans publication, trois petites fiches résumant comment mettre en place et faire fonctionner avec succès son comité consultatif des résident-e-s.

ADELINA TOUSIGNANT, 91 ANS ET TOUJOURS ACTIVE

Lors de la relance des activités du CCR de Sherbrooke, il a été souligné qu'une des membres était présente depuis la création du comité consultatif en 2002. Il s'agit d'Adelina Tousignant qui est représentante de l'Habitation Youville.

Âgée de 91 ans, cette mère de 7 enfants est active dans son association et au CCR depuis plus de 20 ans. Lors du CCR, elle a rappelé à l'office qu'elle avait déposé deux pétitions pour demander la réouverture de la chute à déchet qui avait été condamnée et qui serait bien utile pour les personnes à mobilité réduite. La fougue et la bonne humeur d'Adelina sert de source de motivation à tous les autres locataires au CCR. Sa présence démontre aussi qu'il n'y a pas d'âge limite pour être active et se rendre utile.

Le prénom Adelina est un prénom féminin d'origine espagnole, italienne, slave signifiant "noble, noblesse".

Autre fait intéressant, le CCR de Sherbrooke a voté de former un comité de travail composé de trois locataires expérimentés et de l'intervenant communautaire de l'office dans le but d'aider à la création de nouvelles associations et supporter celles qui auraient besoin d'un coup de main pour mieux fonctionner.



Adelina Tousignant, 91 ans, des Habitations Youville à Sherbrooke.

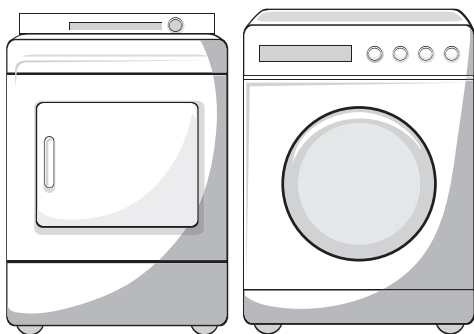
La FLHLMQ tiendra le 22 novembre un avant-midi de formation au profit des associations et du CCR de Sherbrooke. Nous sommes également disponibles pour offrir gratuitement cette formation dans d'autres régions.

BONS COUPS

DEUX BONS COUPS DU CCR DE QUÉBEC

Deux actions menées par le CCR de Québec dans les dernières années méritent d'être particulièrement soulignées car elles peuvent inspirer plusieurs autres CCR à vouloir faire de même.

Le CCR a mené un sondage auprès des associations de locataires de plusieurs immeubles pour vérifier **l'état des laveuses/sécheuses**. Cette enquête a permis de constater que le ratio d'appareils était insuffisant dans certains immeubles pour familles avec beaucoup d'enfants et que le temps de séchage pour 0,75\$ avait été réduit par la compagnie sous-traitante. L'aménagement de certaines salles de lavage a été amélioré par la pose de tablettes et une campagne de publicité auprès des locataires a été planifiée pour favoriser la propreté et le partage des appareils.



Le CCR a aussi mené une consultation pour identifier les besoins des locataires en matière d'**adaptation des immeubles pour les personnes en perte de mobilité**. Les associations ont été invitées à remplir un questionnaire pour indiquer combien il y avait de personnes utilisant des cannes, des marchettes ou des quadriporteurs dans leur immeuble. Une série de questions portaient ensuite sur l'aménagement physique pour savoir si l'office avait installé des rampes d'accès, des portes électriques, des mains courantes et des espaces pour ranger les quadriporteurs. Fort de ce sondage, le CCR a ensuite pu faire différentes demandes précises pour mieux adapter certains immeubles aux besoins de nombreux locataires à mobilité réduite.



Dans ces deux cas, le CCR a produit un sondage et a fait appel aux associations de locataires des différents immeubles pour l'aider à chiffrer et à documenter les besoins des locataires et la gravité des problèmes rencontrés par ceux-ci. Il devenait ainsi difficile pour l'office de ne pas travailler à solutionner la situation mise en lumière par le travail du CCR.

LE 500 \$ À LEGAULT

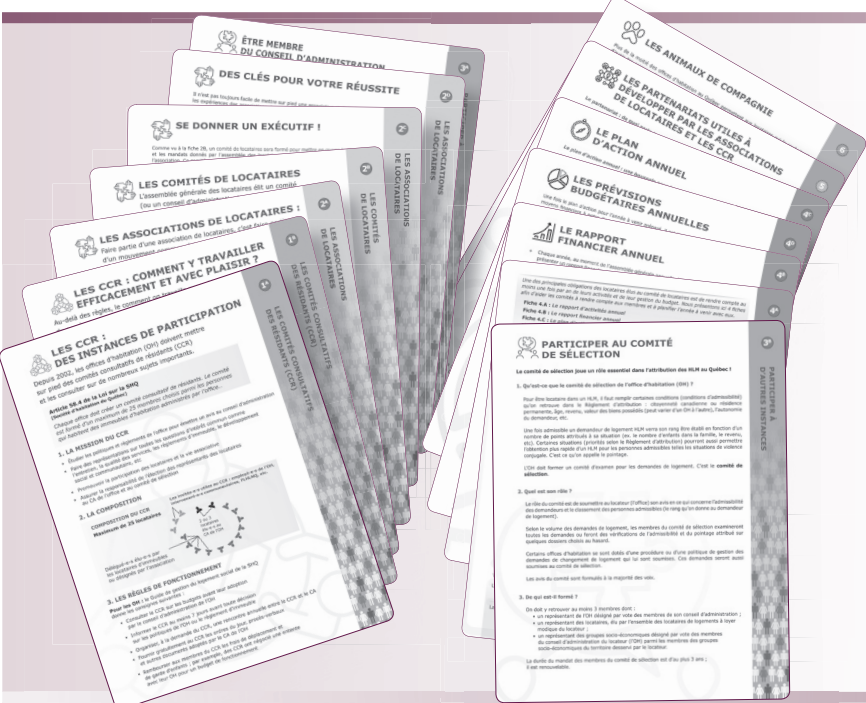
La FLHLMQ avait écrit au PDG de la SHQ, Claude Foster, pour lui demander que le montant de 500 \$ versé par le gouvernement Legault pour aider à lutter contre l'inflation ne soit pas considéré dans le calcul du loyer lors des renouvellements de baux.

La SHQ a publié, en date du 28 juin, l'avis suivant:

La majorité des bénéficiaires des programmes HLM et PSL ont reçu le crédit d'impôt de 500 \$ pour pallier la hausse du coût de la vie annoncé par le gouvernement du Québec pour l'année 2021. Étant donné qu'il s'agit d'une aide ponctuelle, il est important de ne pas considérer ce montant dans les revenus, et ce, autant pour l'admissibilité du ou de la locataire que pour le calcul servant à la détermination du loyer.

Ce montant est inscrit à la ligne 464 des avis de cotisation 2021.

Il s'agit donc d'une très bonne nouvelle pour les locataires qui évitent ainsi une hausse de loyer de 10\$ par mois.



10 PETITES FICHES POUR VOTRE ASSOCIATION

La FLHLMQ a produit 10 petites fiches expliquant comment faire fonctionner efficacement et démocratiquement votre association de locataires. C'est simple, court et gratuit.

Elles portent sur les sujets suivants :

- Comment former une association et ses obligations;
- Le rôle du comité élu des locataires;
- Se donner un exécutif;
- Les clés de la réussite;
- Le rapport d'activité annuel;
- Le rapport financier annuel;
- Le plan d'action annuel ;
- Les prévisions budgétaires annuelles.

Ces fiches sont disponibles au fhlmq.com dans l'onglet publication ou en format papier par la poste si vous nous en faites la demande au 1-800-566-9662.

LA RELÈVE EXISTE MAIS ELLE A BESOIN QU'ON S'OCCUPE D'ELLE !

Après avoir eu, pendant des années, un comité de locataires composé très majoritairement de personnes âgées, l'Association de Val-des-Sources vit présentement une transformation radicale en ayant un conseil constitué de huit membres sur neuf en provenance des immeubles pour familles.

À Val-des-Sources, un office de 33 logements pour personnes âgées et 124 pour familles, les personnes âgées impliquées depuis de nombreuses années dans le fonctionnement de l'association ont décidé de lâcher prise. Après une période de flottement, et un début difficile, huit locataires en provenance des immeubles pour familles ont accepté de relever le défi de reprendre en main la relance de l'association.

Ce processus n'est pas simple car d'une association bien rodée avec des habitudes et de bonnes méthodes de travail, on passe soudainement à une équipe inexpérimentée, pleine de bonne volonté, mais sans grande connaissance des règles guidant le travail collectif et la gestion des finances. D'une association dirigée par et surtout pour les personnes âgées, on passe à une association dirigée par et surtout pour les familles.

L'expérience des derniers mois à Val-des-Sources est intéressante à observer sur plusieurs aspects :

- Sans relève annoncée, les locataires âgées avaient l'impression de tenir à bout de bras la survie de l'association. Pourtant, à leur départ, le vide a été comblé ;
- Les premiers pas de la nouvelle équipe ont été pénibles : démission, gestion déficiente des finances, choix discutables d'activités. Toutefois, le directeur de l'office a offert son aide pour corriger les erreurs au lieu de profiter de leur échec pour mettre la clé dans la porte ;
- Le samedi, 3 septembre, juste avant un party hot-dog préparé par l'Association et le directeur de l'office, une vingtaine de locataires ont participé à une assemblée afin de discuter des mesures à prendre pour améliorer la situation. À la demande des locataires, l'office a accepté de superviser pour une année la gestion financière de l'association et de permettre au groupe de locataires qui devront apprendre à travailler ensemble d'être accompagné par un intervenant communautaire ;
- Avec le sentiment qu'ils et elles seraient épaulés dans leurs apprentissages, neuf locataires, dont huit en HLM pour familles, se sont portés volontaires pour faire une différence dans leur milieu lorsque l'occasion s'est présentée.
- Ils et elles se proposent de tenir toute une série de nouvelles activités qui visent à répondre aux besoins des familles : halte-répét, café rencontre sur la santé mentale, Halloween des enfants, bricolage et scrapbooking, etc.

Cette nouvelle aventure à Val-des-Sources pose évidemment la question de la relève mais aussi les façons de travailler conjointement entre les différentes générations en utilisant les forces de chacun, que ce soit au sein d'une même association ou au sein du comité consultatif des résident-e-s.



Les membres de l'Association des locataires de Val-des-Sources.

C'EST L'ASSEMBLÉE QUI DÉCIDE !

Au Lac Mégantic, 15 personnes étaient présentes, le 27 avril, à l'assemblée générale de l'Association des locataires de l'Office municipal d'habitation du Granit. Fait intéressant, les locataires avaient préparé un plan d'action détaillé pour l'année 2022 qui a été soumis pour approbation lors de la réunion.

Le plan prévoit une grande fête de fin d'été, des formations pour utiliser des tablettes mais aussi différentes activités pour bien représenter les locataires auprès de l'office. Ainsi, tous les locataires savent ce qu'il se fera dans la prochaine année pour l'avoir eux-mêmes décidé. Si certaines actions déplaisent par la suite, il sera difficile de jeter le blâme sur les seuls membres élu-e-s du comité.



Les locataires réunis en assemblée générale au Lac Mégantic.



Quoi de neuf dans nos HLM!

Le 1^{er} et le 3^e mercredi de chaque mois, de 10h00 à 11h30
<https://us02web.zoom.us/j/89730657491>
 ID de réunion: 897 3065 7491

Nouvelles, trouvailles, bons coups, activités à faire, invités surprises, droits des locataires, on discute de tout ce qui vous intéresse en compagnie des membres de la Fédération des locataires d'habitations à loyer modique du Québec.

Pour informations : 1-800-566-9662 ou info@fhlmq.com

fhlmq.com