

Accélérer la rénovation du parc de logement public tel que promis !

Mémoire déposé au ministre des finances
dans le cadre de la consultation
prébudgétaire 2023-2024

10 février 2023

Fédération des locataires d'HLM du Québec



Table des matières

1. Présentation	2
2. Accélérer la rénovation du parc de HLM	3
A. La révision à rabais des objectifs stratégiques de la SHQ	4
B. Le gouvernement est-il crédible ?	4
C. Donner les moyens de ses ambitions à la SHQ	6
3. Indexer véritablement le budget d’opération des offices d’habitation	7
4. Loger les ménages les plus pauvres	8
A. Construire de nouveaux HLM	8
B. Réaliser un grand chantier de logement social	8
C. Augmenter le nombre de suppléments au loyer dans le logement social existant	9
D. Permettre aux locataires un contrôle sur les dépenses	9
5. Amoindrir la fracture numérique dans les HLM	11
6. Augmenter le soutien communautaire en logement social	11
7. Nos recommandations	12

1. Présentation.

La Fédération des locataires d’habitations à loyer modique du Québec (FLHLMQ) représente 62 866 ménages à faible revenu habitant dans le volet régulier des logements à prix modique administrés par les 149 offices d’habitation au Québec. Elle regroupe près de 300 associations de résident-e-s et une centaine de comités consultatifs de résident-e-s (CCR) dans des projets d’habitation pour familles ou pour personnes âgées à travers les villes et villages du Québec.

Depuis 1993, notre fédération se soucie de la bonne gestion et de la pérennité du parc de logements publics au Québec ainsi que du développement de nouveaux logements HLM pour tous ceux et celles qui en ont besoin. Nous œuvrons particulièrement dans la perspective de favoriser la participation des citoyen-ne-s à la gestion de leurs immeubles et à l’amélioration des services qui leurs sont offerts.

Preuve évidente que le parc public remplit bien sa mission de loger les citoyens et surtout les citoyennes qui figurent parmi les plus pauvres au Québec, leur revenu moyen par ménage se situait à moins de 16 000 \$, en 2021, selon le rapport annuel de l’Office municipal d’habitation de Montréal¹.

¹ Rapport annuel d’activités 2021, Office municipal d’habitation de Montréal, 3^e trimestre 2022

Un rapport d'évaluation du programme de HLM public² réalisé en 2011 par la Société d'habitation du Québec concluait à la pertinence et à l'efficacité de celui-ci. Une étude réalisée, en 2013, par la firme AECOM sur les impacts sociaux des habitations sociales³ concluait également que le programme HLM contribuait à la lutte contre la pauvreté, réduisait les problèmes d'itinérance, créait un environnement favorable à l'insertion sociale et professionnelle, réduisait l'utilisation des services publics et des coûts d'hospitalisation et permettait une meilleure cohésion sociale.

En cette période de crise où il est devenu extrêmement difficile pour tous les ménages de se trouver un logement dans toutes les régions du Québec, il est essentiel de rappeler que le parc de logements publics est le seul qui, par une réglementation très stricte et la présence obligatoire de comité de sélection, assure un droit au logement sans discrimination aux ménages les plus pauvres et les plus vulnérables du Québec. Il garantit également des loyers correspondant à un taux d'effort de 29 % des revenus bruts des ménages en incluant les coûts pour l'électricité domestique et le chauffage.

Il est donc parfaitement compréhensible et légitime que 37 553 ménages⁴, parmi les plus pauvres du Québec, soient dûment inscrits sur les listes d'attente des 149 offices d'habitations dans l'espoir d'obtenir un logement HLM. Cet espoir ne doit pas être ignoré !

2. Accélérer la rénovation du parc HLM.

Le Québec a mis plus de cinquante ans à développer son réseau de 74 399 logements à loyer modique (HLM) d'une valeur approximative de 13 milliards \$⁵. 62 866 logements font partie du volet régulier du programme HLM, 6 090 du volet privé – coops-OSBL et 1 906 du volet privé – autochtones hors réserve. Ces logements publics sont occupés par 33 899 familles, 37 402 personnes âgées et 3 027 personnes seules.⁶

Depuis 2008, la Société d'habitation du Québec (SHQ) a entrepris dans le cadre du programme québécois des infrastructures (PQI) un effort important pour rénover et moderniser son parc HLM. On estime que près de 3,5 milliards \$ ont été investis dans ce programme à frais partagé avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) et les municipalités. Les offices d'habitation au Québec ont ainsi pu disposer de 320 millions \$, en moyenne annuellement, au cours des dix dernières années.

Ces sommes ont permis de remettre en état un parc qui avait grandement souffert d'un sous-financement chronique. Rappelons que le ministre libéral Jean-Marc Fournier, avait réduit à moins de 30 millions \$ par année, en 2003, le budget alloué à la rénovation du parc HLM. Cette décision «de

² Rapport d'évaluation du programme de logement sans but lucratif public – volet régulier, Société d'habitation du Québec, 2011.

³ Étude sur les impacts sociaux des activités de la Société d'habitation du Québec, AECOM, juin 2013.

⁴ Statistique de la Société d'habitation du Québec au 31 décembre 2022.

⁵ Rapport annuel de gestion 2021-2022, Société d'habitation du Québec.

⁶ Statistique de la Société d'habitation du Québec, au 31 décembre 2020.

remettre à plus tard la rénovation des toits qui coulent » aura eu des conséquences très coûteuses comme on l'a vu par la suite avec de nombreuses démolitions/reconstructions d'immeubles, notamment en raison des moisissures.

A. La révision à rabais des objectifs stratégiques de la SHQ en matière de rénovation.

Dans son plan stratégique 2021-2026, la Société d'habitation du Québec (SHQ) estimait que 75 % de son parc HLM de 7 708 immeubles était en bon état et se fixait comme objectif d'augmenter de 1% par année ce pourcentage pour arriver à 80% en 2026. Elle annonçait également vouloir utiliser les sommes prévues à l'Entente Canada-Québec sur le logement (ECQL) pour y arriver.

Était-ce un objectif réaliste ? Oui. Était-ce un objectif ambitieux ? Non. Il faut se rappeler que dans son plan stratégique précédent pour 2017-2021, la SHQ s'était donnée pour objectif louable de ramener tous les immeubles en mauvais et très mauvais état à un niveau acceptable, soit la cote C sur l'échelle de vétusté des infrastructures utilisée par le gouvernement du Québec.

Dans son rapport de gestion 2020-2021, la SHQ a cependant dû faire le constat désolant qu'elle avait atteint seulement 53% de son objectif. Des 1 412 immeubles identifiés à l'époque, seulement 757 avaient été rénovés et 664 autres avaient continué de se dégrader. À vrai dire, selon des données de la SHQ obtenues en vertu de la Loi d'accès à l'information, en date du 1er juillet 2021, le nombre d'immeubles cotés D et E loin de diminuer durant le plan stratégique de cinq ans avait, au contraire, augmenté passant de 1 421 immeubles en 2017 à 1 824 en 2021.

La SHQ a donc cru plus réaliste de réviser à la baisse ses objectifs en ne parlant plus de ramener tous ses immeubles HLM à un état minimalement acceptable selon l'indice de vétusté du gouvernement.

B. Le gouvernement est-il crédible dans ses engagements ?

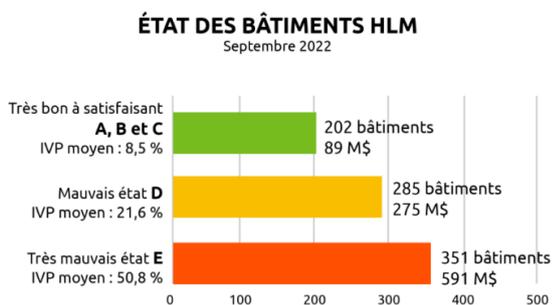
Le 22 novembre 2021, la ministre des Affaires municipale, Andrée Laforest, annonçait fièrement, par voie de communiqué,⁷ l'utilisation qu'elle comptait faire des sommes découlant de l'Entente Canada-Québec sur le logement.

« Pour accélérer la rénovation du parc de HLM et maintenir l'aide aux locataires, la participation combinée des deux ordres de gouvernement liée à l'Entente s'établira à plus de 2 milliards de dollars de 2022 à 2028, provenant de l'Initiative 2. Ces sommes s'ajouteront au montant de près de 1 milliard de dollars déjà alloué depuis 2018 pour améliorer le parc de HLM au Québec. Rappelons que plus de la moitié des HLM qui étaient dans un état coté « E ou D » ont été rénovés. Déjà, en mai dernier, les gouvernements du Canada et du Québec ont annoncé une somme de 100 millions de dollars pour rénover des HLM en fin de convention avec le gouvernement du Canada, dont certains étaient barricadés depuis de nombreuses années. »

Cet engagement a ensuite été répété par le premier ministre du Québec, François Legault, le 12 août, à la veille du lancement de sa campagne électorale⁸.

Quelle ne fut donc pas notre surprise d'apprendre, à la lecture du rapport annuel de gestion de la SHQ pour l'année 2021-2022⁹, que les 46,7 millions \$ du fédéral ainsi qu'une somme équivalente de la SHQ prévues au volet 2 de l'ECQ avaient plutôt servi à financer AccèsLogis Québec et AccèsLogis Montréal. À la FLHLMQ, nous n'avons évidemment rien à redire contre le financement de la construction de nouveaux logements sociaux mais nous nous opposons au fait que l'argent dédié à la rénovation des 50 707 logements HLM¹⁰, que le fédéral va cesser de subventionner d'ici 2028 en raison de la fin des conventions, soit détourné au profit de nouvelles initiatives. Surtout que dans le même rapport, **la SHQ¹¹, reconnaissait que le taux du parc HLM en bon état avait reculé de 74 % à 72 % alors que l'objectif de la SHQ était de le faire progresser à 76 %.** Pour expliquer son échec, la SHQ s'est contentée d'évoquer laconiquement « *les conditions de marché découlant de la pandémie* ».

Pourtant, le 1er décembre dernier, en audition devant une commission de la ville de Montréal, la directrice-générale de l'office municipal d'habitation de Montréal (OMHM), Mme Danielle Cécile, déplorait « *qu'en raison d'un sous-investissement des gouvernements, la situation des HLM en mauvais ou en très mauvais état était passée de 66 % à 75 % depuis l'an dernier à Montréal.* »¹² L'OMHM supplie, année après année, la SHQ pour obtenir au moins 150 millions \$ mais n'en reçoit que 75 M \$. C'est ce qui explique la dégradation continue du parc de 20 810 logements HLM de la métropole ainsi que ses dizaines d'immeubles barricadés.



Comme le démontre le tableau sur l'état des HLM à Montréal, 285 immeubles sont cotés D, en mauvais état, et ont besoin de 275 millions \$ et 351 immeubles sont cotés E, en très mauvais état, et ont urgemment besoin de 591 millions \$. L'OMH de Montréal a besoin d'un milliard \$ sur les 5 prochaines années.

À une plus petite échelle, la même situation est vécue dans plusieurs autres offices au Québec. Selon

les données tirées du Bilan de santé des immeubles (BSI) de la Société d'habitation du Québec, en date du 1er juillet 2021, 47 382 logements étaient évalués en état acceptable (C), bon (B) ou très bon (A). Mais 25 065 logements cotés D ou E avaient un déficit d'entretien de 1,2 milliard \$. À ces coûts estimés, il faut ajouter la dégradation naturelle et la hausse des coûts des travaux de construction.

⁷ Cabinet de la ministre des Affaires municipales, CNW Telbec du 22-11-2021.

⁸ Communiqué de presse, site web de la CAQ, 12 août 2022.

⁹ Rapport annuel de gestion 2021-2022, SHQ, page 61.

¹⁰ Portrait des HLM publics en fin de convention, SHQ, 2022

¹¹ Rapport annuel de gestion 2021-2022, SHQ, page 22.

¹² La Presse, 2 décembre 2022.

Six régions sont particulièrement aux prises avec une proportion importante de logements HLM en mauvais (D) ou très mauvais (E) état¹³. Il s'agit des régions de Laval (65%), Montréal (57%), Lanaudière (54%), Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine (42%), Montérégie (37%) et de la Capitale Nationale (33%).

Derrière ces chiffres et ces taux de vétusté, il y a des milliers de ménages qui vivent dans des immeubles où les enfants ont froid et où l'air est malsain en raison de la moisissure causée par les infiltrations d'eau. Quatorze bâtiments totalisant près de 400 de logements sont même barricadés à Montréal en raison des risques qu'ils pourraient causer à la santé des locataires.

C. Donner à la SHQ les moyens de ses ambitions.

Nous savons que la SHQ est à préparer la mise en place d'un nouveau programme québécois de rénovation qui servira à financer les travaux majeurs et de modernisation des 50 707 logements HLM dont les conventions seront échues avec le fédéral d'ici 2028 et qu'elle prétend toujours vouloir utiliser les sommes découlant du volet 2 de l'ECQL pour ce faire.

RÉPARTITION ANNUELLE DES SOMMES DE L'ENTENTE CANADA-QUÉBEC SUR LE LOGEMENT

	Initiative 1	Initiative 2	Initiative 3	Total	
	Priorités du Québec	Initiative canadienne de logement communautaire	Allocation canadienne pour le logement	Contribution fédérale	Contribution équivalente du Québec
2019-2020	60 747 700	9 960 000	0	70 707 700	70 707 700
2020-2021	38 949 000	28 269 000	21 401 000	88 619 000	88 619 000
2021-2022	32 947 400	46 717 100	27 441 600	107 106 100	107 106 100
2022-2023	32 778 900	77 057 200	36 178 100	146 014 200	146 014 200
2023-2024	32 774 500	104 968 400	47 817 200	185 560 100	185 560 100
2024-2025	30 303 900	153 265 500	55 946 400	239 515 800	239 515 800
2025-2026	27 918 100	186 800 600	75 688 500	290 407 200	290 407 200
2026-2027	15 829 700	236 446 700	87 300 600	339 577 000	339 577 000
2027-2028	0	272 470 100	102 524 000	374 994 100	374 994 100
Total	272 249 200	1 115 954 600	454 297 400	1 842 501 200	1 842 501 200

Nous savons également que l'ECQL prévoit une augmentation graduelle des sommes versées par les deux paliers de gouvernements comme l'indique le tableau suivant :

Alors pourquoi le gouvernement du Québec ne prendrait-il pas l'initiative d'accélérer le rythme des travaux de rénovation en investissant dès maintenant une partie des sommes conjointes garanties par l'Entente pour les années subséquentes ? Ainsi, Québec pourrait, sans plus attendre financer un

ambitieux programme de modernisation de 400 millions \$ pour chacune des 5 prochaines années, dont 200 millions \$ pour Montréal.

Il serait avisé d'étaler sur les cinq prochaines années les montants conjoints qui peuvent être investis dans la rénovation des 25 065 cotés D et E pour au moins deux bonnes raisons : on éviterait de commettre l'erreur, encore une fois, de reporter à plus tard des travaux reliés aux enveloppes extérieures et aux systèmes qui s'imposent dès maintenant de manière urgente et on offrirait aux 149 office d'habitation une prévisibilité sur cinq ans pour planifier et réaliser leurs travaux.

Dans le contexte de la pénurie de main-d'œuvre actuelle et à venir dans l'industrie de la construction, il est aussi peu réaliste de penser qu'il sera subitement possible en 2026-2027 et 2027-2028 de tripler le nombre de chantiers majeurs de rénovation sans avoir pu prendre d'engagements au préalable. Il serait plus sage et prévoyant de partir à point que de penser courir dans les deux dernières années de l'Entente.

¹³ Bilan de santé des immeubles (BSI) de la Société d'habitation du Québec, en date du 1er juillet 2021, selon les chiffres compilés par la FLHLMQ.

Aux sommes prévues au volet 2 de l'ECQL pour les HLM hors convention, il faut également ajouter la contribution financière de la SHQ dans le cadre du programme à frais partagé avec la SCHL pour le remplacement, l'amélioration et la modernisation (RAM) du parc encore sous convention avec le fédéral. La SCHL assume toujours la responsabilité de financer environ la moitié des coûts des travaux majeurs pour 36 936 logements HLM. Cependant, **environ 4 000 logements HLM, par année, arriveront en fin de convention d'ici la fin de l'Entente Canada-Québec et il est primordial que ceux-ci soient rénovés d'ici-là, sinon Québec devra à lui seul assumer la facture.**

Aux dernières nouvelles, la SHQ tentait toujours d'en arriver à une entente avec la SCHL pour convenir du budget mutuel qui sera consacré au RAM pour les cinq prochaines années.

3. Indexer véritablement le budget d'opération des offices d'habitation.

À titre de propriétaire d'un parc de logements publics de 74 399 logements confié à la gestion de 149 offices mandataires, la Société d'habitation a la responsabilité de s'assurer de la qualité des services offerts aux ménages à faible revenu qui y habitent. Ces services sont tributaires des budgets accordés annuellement aux offices d'habitation par la SHQ. Alors que l'indice des prix à la consommation a été de 6,3 % pour l'année 2022¹⁴ et que les augmentations salariales ont été de 8 % au Québec, il est alarmant de constater que le taux d'indexation du budget d'opération des offices a été limité à 1,1 % pour l'année 2023¹⁵.

À titre d'exemple, l'Association des déneigeurs résidentiels et commerciaux du Québec a confirmé une hausse de 20 % à 30 %¹⁶ en raison de l'augmentation du prix du diesel et le manque de main-d'œuvre. Il en est évidemment de même pour les plombiers, les électriciens, la tonte des pelouses, les exterminateurs et tous les menus travaux de conciergerie.

Il existe déjà un problème de rétention de la main-d'œuvre dans un bon nombre d'offices d'habitation au Québec et le problème risque d'aller en s'aggravant en raison de la faible augmentation des salaires.

Le déneigement, la gestion parasitaire, l'entretien des espaces communs et les travaux de conciergerie dans les logements sont autant de services essentiels à la qualité de vie des ménages à faible revenu qui y habitent, notamment pour les milliers de personnes âgées à mobilité réduite.

La FLHLMQ s'inquiète des coupures de services qui seront occasionnées par cette mauvaise décision et revendique une indexation pleine et entière des budgets d'opération des offices d'habitation.

¹⁴ Statistique Canada, Indice des prix à la consommation, décembre 2022.

¹⁵ Guide du budget 2023, p. 21, SHQ.

¹⁶ Journal Le Soleil, 31 août 2022.

4. Loger les ménages les plus pauvres.

Alors que la crise fait rage et que des dizaines de milliers de ménages de toutes les catégories sociales et de toutes les régions du Québec éprouvent des difficultés à se trouver un logement, il est à l'évidence même que ce sont les populations les plus pauvres et les plus vulnérables qui sont les grands perdants de la pénurie et de l'explosion du prix des loyers.

En réponse à cette situation, le gouvernement du Québec a mis en place un nouveau programme d'habitation, le programme d'habitation abordable Québec (PHAQ), au coût de 300 millions \$, qui passe à côté des besoins en logement des 37 553 ménages sur les listes d'attente des offices d'habitation pour obtenir un HLM au Québec. En effet, les offices d'habitation n'ont obtenu que 373 logements des 1 723 nouvelles unités qui seront construits en 2022 dans le cadre du premier appel à projets du PHAQ par le gouvernement du Québec, soit à peine 22 % des unités.

A. Construire de nouveaux HLM.

Lors de la dernière campagne électorale, le gouvernement du Québec a officiellement promis de réaliser 11 700 unités de logements abordables et 7 000 unités de suppléments au loyer durant son mandat. **Pourquoi ne pas en dédier la moitié aux offices d'habitation dans le cadre d'un volet spécifiquement social pour loger les ménages qui souffrent le plus de la crise du logement ?** Ainsi, nous assurerions que 50 % des fonds publics qui seront investis aillent véritablement à assurer un toit aux ménages souffrant le plus de la crise du logement.

Rappelons encore une fois que la réglementation sur l'attribution des HLM fait en sorte qu'aucune forme de discrimination ne peut être faite à la location. Femmes victimes de violence conjugale, personnes racisées, personnes itinérant-e-s, personnes handicapées, familles nombreuses, etc., peuvent trouver refuge dans un HLM.

Nous avons entendu les villes, réunies au Sommet de l'habitation à Laval, réclamer des investissements massifs dans la construction de logements sociaux et dire vouloir exercer un leadership dans la planification et le développement du logement social sur leur territoire. Les municipalités qui siègent aux conseils d'administration des offices d'habitation pourraient ainsi démontrer leur volonté de faciliter la réalisation de nouveaux logements sociaux en contribuant notamment à la recherche de terrains et aux choix de localisation et d'aménagement.

Notre fédération a d'ailleurs formulé une proposition précise à la ministre de l'habitation pour une nouvelle génération de HLM construits par Québec dans un partenariat à 80/20 avec les municipalités. 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.

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.

Contrairement au programme HLM fédéral qui demandait au gouvernement du Québec et aux villes de s'engager sur 35 ou 50 ans, l'investissement serait prévisible et à court terme. Les offices d'habitation auraient le mandat de s'assurer que les coûts d'exploitation ne dépassent pas la capacité de payer des locataires, notamment grâce au Programme de supplément au loyer.

B. Réaliser un grand chantier de logement social.

Il est illusoire et surtout dangereux d'affirmer que le secteur privé fournira toutes les réponses aux problèmes auxquels le gouvernement du Québec est confronté en matière d'accessibilité et de droit au logement. Seul le secteur sans but lucratif peut, de façon durable, garantir le maintien d'un parc locatif à bas loyer et de qualité. L'intérêt du secteur lucratif est tout autre comme le démontre chaque jour l'explosion incontrôlée des loyers, les rénovictions et la fermeture de nombreuses résidences pour aîné-s jugées pas suffisamment rentables.

En raison du manque d'ambition du gouvernement, la part du logement social dans le parc locatif au Québec est en diminution comme en témoigne les données récentes de la Communauté urbaine de Montréal.¹⁷ Alors que les logements sociaux représentent 9,1 % des logements locatifs, ils ne constituent que 7,6 % des logements locatifs construits dans les cinq dernières années.

Les besoins en logements étant beaucoup plus élevés que les engagements électoraux de la Coalition Avenir Québec (CAQ), plusieurs évaluant qu'il manque 100 000 logements au Québec, il va de soi qu'un effort budgétaire beaucoup plus grand doit être fait. Au même titre que des centaines d'autres organismes communautaires et sociaux, nous approuvons la revendication portée par le Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU) à l'effet que le gouvernement devrait financer 50 000 logement sociaux, dont la moitié en HLM, au cours des cinq prochaines années.

C. Augmenter le nombre de suppléments au loyer dans le logement social existant.

Une autre solution utile pour loger les ménages les plus pauvres admissibles à un HLM est d'utiliser la partie du parc social existant qui n'est malheureusement pas accessible aux personnes ayant les plus bas revenus. Les offices d'habitation administrent environ 19 000 autres logements qui ne bénéficient pas entièrement de suppléments au loyer permettant aux locataires les plus pauvres d'y habiter.

À titre d'exemple, l'office municipal d'habitation de Montréal (OMHM) réclame depuis quelques années de pouvoir bénéficier de centaines de suppléments au loyer additionnels pour rendre plus accessibles aux 23 784 ménages sur ses listes les 1 937 logements abordables¹⁸ de son parc. C'est le même cas dans de nombreux autres offices à travers le Québec.

Pendant ce temps, en raison des occasions d'affaire causées par la pénurie, plusieurs propriétaires du secteur locatif privé tentent par tous les moyens de se retirer de leur participation au Programme de

¹⁷ Portrait de l'habitation dans le Grand Montréal, page 55, CMM, 2022.

¹⁸ Rapport annuel 2021, OMHM.

supplément au loyer (PSL) pour louer à des prix beaucoup plus élevés à des locataires qu'ils auront eux-mêmes choisis sur le marché libre.

Alors pourquoi ne pas utiliser une partie des 7 000 nouveaux suppléments au loyer promis par le gouvernement du Québec pour aider les offices à loger dans ses propres logements abordables les ménages trop pauvres pour y habiter mais qui sont sur leurs propres listes d'attente en vue d'obtenir un HLM ?

D. Permettre aux locataires d'exercer un contrôle sur les dépenses.

En lien avec ce que nous venons précédemment de mentionner sur une plus grande utilisation du programme de supplément au loyer (PSL) dans les logements autres que HLM administrés par les offices d'habitation, nous souhaiterions proposer un mécanisme de contrôle citoyen gratuit pour assurer une gestion économe de cette partie du parc de logement social réalisée depuis le début des années 2000 dans le cadre du Programme AccèsLogis et, plus récemment, dans le Programme d'habitation abordable Québec.

Dans son rapport sur le programme AccèsLogis Québec¹⁹, la Vérificatrice générale du Québec indiquait « que les contrôles financiers exercés par la SHQ concernant le budget d'exploitation étaient inadéquats et que pour les logements dont les ménages sont admissibles au Programme de supplément au loyer, cette situation pouvait entraîner une subvention de la SHQ plus importante ». Il est donc autant dans l'intérêt du gouvernement, qui subventionne les PSL, que dans l'intérêt des locataires, qui ne bénéficient pas de PSL et qui doivent payer le plein montant du loyer, de s'assurer qu'il existe des mécanismes pour contrôler les coûts d'exploitation des logements abordables, notamment afin qu'ils le demeurent.

C'est pourquoi nous revendiquons que les principaux concernés, les locataires des logements administrés par les offices d'habitation, puissent obtenir le droit d'être informés et consultés sur l'établissement annuel du budget d'exploitation des projets sans subvention au déficit et sur le montant des augmentations annuelles de loyer qui seront proposées pour adoption aux membres du conseil d'administration des offices.

Cette demande n'a rien de révolutionnaire puisqu'elle cadre bien avec des dispositions qui existent déjà depuis 2002 dans la Loi de la Société d'habitation du Québec au sujet des comités consultatifs de résident-e-s (CCR). La FLHLMQ demande simplement qu'un amendement vienne préciser à l'article 58.5 de la Loi de la Société d'habitation du Québec que les offices doivent annuellement soumettre au comité consultatif de résident-e-s (CCR) les propositions d'augmentation de loyer des immeubles non subventionnés au déficit d'exploitation afin que le CCR puisse émettre, dans un délai de 30 jours, un

¹⁹ Rapport du Vérificateur général du Québec, Audit de performance, octobre 2020.

avis aux membres du conseil d'administration. Cette obligation serait appuyée par la possibilité accordée à la SHQ d'invalider une hausse de loyer qui se ferait sans consultation.

Cette disposition existe depuis des dizaines d'années dans les législations wallonnes et françaises où les locataires de logements sociaux doivent assumer la totalité des coûts d'exploitation et, de l'avis de tous, elle a un effet réel à la baisse sur l'augmentation des hausses annuelles puisqu'elle force les administrations à devoir justifier leurs dépenses aux principaux concernés qui suivent l'évolution de la situation année après année. C'est un mécanisme d'autocontrôle purement consultatif mais très efficace.

5. Amoindrir la fracture numérique dans les HLM.

La crise de la COVID nous a démontré l'importance d'être connecté, que ce soit pour la réussite scolaire de nos jeunes au primaire ou pour prendre des rendez-vous médicaux pour les personnes plus âgées. Il existe différentes études²⁰ démontrant les effets de la fracture numérique, notamment comme facteur d'exclusion sociale pour les plus pauvres.

Différentes initiatives ont lieu dans de nombreux HLM à travers le Québec pour rendre accessible aux personnes âgées et aux familles à faible revenu des services internet. Des cours sont régulièrement donnés par des bénévoles, des appareils sont fournis gratuitement par différents organismes et certaines salles communautaires offrent la connexion mais ces efforts sont nettement insuffisants.

Notre fédération propose que la Société d'habitation du Québec autorise les 149 offices d'habitation, qui sont ses mandataires, à négocier auprès des distributeurs régionaux un prix de gros avantageux pour fournir la connexion internet aux immeubles HLM. Ce service serait inclus dans le service de base au même titre que l'électricité et le chauffage et perçu à même le loyer. Il s'agirait cependant d'un service optionnel. Les autres distributeurs pourraient continuer d'offrir leurs services comme le prévoit la loi sur la concurrence.

Cette initiative pour lutter contre l'exclusion sociale ne coûterait rien à la SHQ.

6. Augmenter le soutien communautaire en logement social pour multiplier des initiatives efficaces.

Depuis 2008, le Ministère de la Santé et des Services sociaux a convenu avec la Société d'habitation du Québec d'un cadre de référence sur le soutien communautaire en logement social et communautaire. Celui-ci a d'ailleurs été mis à jour en 2022 par les deux organismes.

Essentiellement, le MSSS reconnaît qu'il y a des bénéfices importants à apporter une aide aux locataires dans le parc social et communautaire sur le plan de la santé et des services sociaux. Cela contribue à la

²⁰ Découvrir la fracture numérique, Division des sciences, de l'innovation et de l'informatique électronique, Statistique Canada, 2002.

qualité de vie de près de 150 000 ménages parmi les plus pauvres et représente une intervention efficace à faible coût.

La pandémie est venue démontrer combien il était utile et précieux de pouvoir compter sur une mobilisation active des citoyens dans les milieux de vie que constitue le parc social au Québec. Dans les pires périodes d'isolement, les locataires âgées ont pu recevoir le support de leurs voisins de paliers et de la communauté pour supporter les épreuves, faire la promotion des mesures sanitaires et organiser la vaccination.

Cependant, les sommes investies par les différentes composantes régionales du MSSS sont loin d'être suffisantes. Environ 12 millions \$ sont consentis annuellement aux différents organismes œuvrant à supporter individuellement et collectivement les locataires en difficulté dans le parc public et communautaire.

Notre fédération est particulièrement enthousiaste aux interventions menées dans la région de Chaudière-Appalaches où le CISSS, en collaboration avec l'ensemble des organismes en habitation social et communautaire, a mis sur pied un service d'intervention d'urgence permettant de venir en aide aux personnes en crise dans les immeubles. Cette équipe dédiée et spécialisée du CISSS vient supporter les gens en détresse dès qu'un signalement leur est adressé, que ce soit de la part d'un voisin ou d'un gestionnaire. Évidemment, un accompagnement est également offert à ces personnes. Cela permet à de nombreux locataires de demeurer dans leur logement à bas loyer et de maintenir leur réseau d'entraide dans la communauté grâce à ce soutien individuel.

Parallèlement, le CISSS maintient une équipe d'une dizaine d'organismes communautaires qui œuvrent dans les 6 500 logements sociaux et communautaires de la grande région à supporter l'action bénévole et l'organisation collective des locataires à travers une multitude d'activités d'entraide.

C'est ce type d'intervention que nous vous demandons de multiplier dans les différentes régions du Québec en haussant de 12 millions \$ à 35 millions \$ les sommes dédiées aux actions qui contribuent à la qualité de vie des ménages en combinant l'habitation, les services sociaux et de santé mais aussi le soutien à l'action citoyenne.

7. Résumé de nos recommandations.

Pour fournir une aide durable et efficace aux ménages souffrant le plus de la crise du logement au Québec, le gouvernement devrait financer les initiatives suivantes de la Société d'habitation du Québec.

Pérennité du parc HLM et soutien aux locataires

- ① Accélérer la rénovation du parc HLM en investissant dès maintenant les 2 milliards \$ du volet 2 de l'Entente Canada-Québec sur logement dans un programme québécois de 400 millions \$, par année, sur cinq ans.
- ① Indexer pleinement le budget d'opération des offices d'habitation car une augmentation de seulement 1,1 % pour 2023 équivaut à une coupure de services pour les 74 399 ménages y habitant.
- ① Amoindrir la fracture numérique en autorisant les offices d'habitation à inclure la connexion internet, de façon optionnelle, dans les services de base du loyer en HLM.

-
- ④ Demander au Ministère de la santé et des services sociaux d'injecter 23 millions \$ supplémentaires dans le soutien communautaire en logement social afin d'accroître de 12 à 35 millions \$ le budget alloué à ces interventions.

Loger les ménages souffrant le plus de la crise du logement

- ④ Allouer la moitié des 11 700 unités de logements abordables et des 7 000 suppléments au loyer promis par le gouvernement lors des élections aux 154 offices d'habitation pour venir en aide aux locataires inscrits sur les listes d'attente de HLM.
- ④ Lancer un vaste chantier annuel de 10 000 logement sociaux, dont la moitié sous forme de HLM, pour les cinq prochaines années.
- ④ Augmenter le nombre de suppléments au loyer mis à la disposition des offices d'habitation à l'intérieur des 19 000 logements administrés par ceux-ci.
- ④ Modifier la Loi de la SHQ pour accorder aux comités consultatifs des résident-e-s un droit de consultation obligatoire sur les augmentations annuelles de loyer dans les habitations sociales dont le déficit n'est pas pris en charge par le gouvernement.

Espérant que le prochain budget du Québec s'inspirera de nos recommandations en faveur des ménages ayant le plus de difficulté à se loger.

Veuillez recevoir, Monsieur Girard, l'expression de nos meilleurs sentiments.



Yves Dubé
Président de la FLHLMQ
2520, avenue Lionel-Groulx, suite 202
Montréal (Québec)
H3J 1J8

info@flhlmq.com