



Fédération
des locataires
d'HLM du Québec

12 mai 2025

RAPPORT ACTIVITÉS

20
24

25



La FLHLMQ était présente à la manifestation du 15 septembre à Québec.



Sans peur de se tromper, on peut affirmer que notre plus grande victoire réside, encore cette année, dans la rénovation de nos HLM. Avec 566 M \$ investis en 2024 et 735 M \$ de travaux en chantier en 2025, le pourcentage de logements HLM coté en très bon état, en bon état ou en état acceptable (A, B ou C) a progressé de 60 à 71 %, de 2023 à 2025, selon les données de la Société d'habitation du Québec (SHQ).

Quand on voit tous les travaux d'infrastructures que le gouvernement du Québec annule dans les écoles et les hôpitaux en invoquant son déficit record ou la guerre commerciale avec les États-Unis, on peut se considérer chanceux et chanceuses même si nous avons travaillé très fort, pendant des années, pour obtenir que Québec et Ottawa finissent par investir dans la rénovation de nos HLM.

Par contre, dans le cas de la plupart de nos autres demandes, notamment la construction de nouveaux HLM pour contrer la crise du logement, la SHQ, comme beaucoup d'autres ministères ou sociétés d'état, nous déclare que ses coffres sont vides et qu'il faudra repasser plus tard.

Heureusement, le bilan de nos actions ne se résume pas aux seules bonnes ou mauvaises réponses obtenues des gouvernements mais repose également sur l'action des locataires à l'intérieur des associations et des CCR. De nombreuses bonnes initiatives ont eu lieu du côté des locataires, en particulier lors de la récolte de 8 000 signatures en faveur de la pétition que nous avons déposée à l'Assemblée nationale en novembre 2024 mais aussi dans l'utilisation de nos 5 affiches humoristiques et les discussions qui en ont suivi dans les immeubles.

Nous pouvons également nous réjouir d'avoir réussi, enfin, à mettre à la disposition des locataires une assurance à prix modique accessible à tous et toutes.

Mentionnons également la hausse significative de la subvention de fonctionnement accordée par la SHQ à notre fédération, de 180 000 \$ à 250 000 \$, qui nous permet de tenir notre 25^e congrès.

Voyons de plus près les actions et les résultats de notre travail collectif des douze derniers mois.

1. LES ORIENTATIONS DE NOTRE CONGRÈS 2024

Le 14 juin dernier, les 250 délégué.e.s présent.e.s à notre congrès virtuel nous avaient fixé les buts suivants :

- Intensifier les formations auprès des associations de locataires, des CCR et même des intervenant.e.s en HLM pour qu'ils améliorent les services dans les OH;
 - Suivre de près le programme de rénovation des HLM afin non seulement de s'assurer que les sommes sont dépensées mais aussi que les locataires sont consultés et dédommagés au besoin;
 - Obtenir des changements à la Loi et un programme dédié aux offices pour que ces derniers puissent réellement développer une nouvelle génération de HLM;
 - Convaincre la SHQ et les OH de l'avantage d'embaucher des locataires pour certaines tâches pour contrer la dégradation de nos HLM.
- À leur rencontre des 28-29 août, les 14 membres du CA de la FLHLMQ ont élaboré le plan de travail suivant :
 - Faire signer et déposer, à l'automne, une pétition à l'Assemblée nationale pour réclamer la construction de nouveaux HLM et augmenter le budget de fonctionnement des offices pour mieux entretenir nos HLM ;
 - Faire des démarches auprès de la ministre France-Élaine Durand et de la SHQ en faveur de la colocation et de l'augmentation des frais de relocalisation de 500 \$ à 600 \$;
 - Tenir régulièrement, sur zoom, des rencontres d'échange et de formation appelées l'École des HLM pour supporter les associations, les CCR et les locataires aux CA des OH ;
 - Supporter les locataires directement concerné.e.s par les regroupements dans 54 offices.

2. LE RÉSUMÉ DE NOS ACTIONS ET DE NOS RÉSULTATS

PRIORITÉS	ACTIONS	RÉSULTATS
 Soutien aux locataires	139 rencontres de locataires + 46 infolettres + 2 bulletins + ligne 1-800	Accompagnement de 46 CCR + 14 nouvelles associations + 1 200 locataires ont utilisé notre ligne 1-800
 Défense des locataires	Rencontre PDG de la SHQ + 6 rencontres de la Table de concertation sur les HLM + promotion de la directive auprès des OH et des conseillers de la SHQ + chat et chien	30 OH + 80 intervenantes communautaires formées sur la directive sur la participation des locataires + Guide de la SHQ pour consulter les locataires et, au besoin, les dédommager
 Rénovation des HLM	Mémoire au Ministre des Finances + conférences de presse + promotion des consultations et des mesures d'atténuation et/dédommagement	157 projets de rénovation pour 735 M \$ + assouplissement pour le 10% des villes + zéro densification
 Nouveaux logements	Pétition de 8000 signatures + soutien des trois partis d'opposition	Aucun nouveau budget 1100 logements Unitairés gérés par les OH et le OBNL
 Regroupement des offices	39 réunions avec les locataires	9 CCR ont vu le jour
 Entraide en HLM	Nos 5 affiches humoristiques + Comité de travail avec OH, MSSS et chercheurs + ID ² EM	23 projets d'associations financés par ID2EM + Forum sur la proche-aidance à venir
 L'école des HLM	28 sessions de formation • Association • CCR • Locataires au CA des OH	980 participant.e.s
 Le logement abordable	La FLHLMQ a revendiqué une augmentation maximale de 3.1% dans le logement abordable + Mise sur pied d'un comité de travail en avril 2025	Proposition pour le 25 ^e congrès
 Soutien communautaire en logement social	Locataires sur Tables des CSSS + formation de 80 intervenantes communautaires + 2 recherches avec chercheur.e.s universitaires	Meilleur soutien à l'action des associations et des CCR
 Accès aux listes	La SHQ a mis en place une procédure pour les OH + Kit de demande distribué aux associations et CCR	Certaines associations ont commencé à recevoir les coordonnées des locataires
 Internet	Proposition pour que les OH collaborent à brancher les salles communautaires	La Table sur les HLM a repris le dossier avec l'accord de la SHQ
 Transferts obligatoires	Lettre à la ministre Duranceau	Refus d'indexer le 500 \$ pour les transferts obligatoires
 Colocation	Lettre à la ministre Duranceau	Changement réglementaire promis mais sans encouragement financier
 Employabilité des locataires	Proposition de la FLHLMQ pour inclure l'emploi des locataires dans le Plan de lutte contre la pauvreté + Discussion à la Table HLM	Aucun intérêt du côté des OH et de la Ministre Rouleau
 Assurances pour les locataires	Démarches auprès de la firme BFL inc. pour une assurance à 10 \$ par mois.	Promotion prochaine de cette assurance par la FLHLMQ et les OH.
 Vie démocratique	Rencontre mensuelle des 14 membres du CA + 24 ^e congrès + 44 infolettres + site web + 2 bulletins d'information	250 locataires au 24 ^e congrès de la FLHLMQ + 2 500 abonnés à notre infolettre + Hausse de 180 000\$ à 250 000\$ du budget de fonctionnement de la FLHLMQ

2. NOTRE BATAILLE POUR DE NOUVEAUX HLM ET L'AUGMENTATION DES BUDGETS DES OH

Décidée en août par le CA de la FLHLMQ et lancée le 15 septembre lors de la grande manifestation organisée par le FRAPRU devant l'Assemblée nationale, notre pétition pour des HLM de qualité a recueilli plus de 8 000 signatures et a été déposée à l'Assemblée nationale le 27 novembre en présence des trois partis d'opposition.

Durant cette campagne d'une durée de 2 mois, une quarantaine de dépôts de pétition ont eu lieu auprès de différent.e.s député.e.s. Plusieurs médias régionaux ont fait écho à ces actions.

Nous demandons un nouveau programme permettant aux offices de construire 5000 HLM par année pour fournir une véritable réponse aux 30 000 ménages qui se désespèrent sur les listes d'attente et une augmentation substantielle des budgets de fonctionnement des OH qui ne sont pas indexés depuis des années.

Dans les semaines précédant le dépôt du budget du Québec, nous avons participé à la journée d'appels au bureau de la ministre Duranceau afin de lui signifier l'urgence d'investir dans le logement social.

Le gouvernement de la CAQ nous a répondu à deux reprises. Une première fois, le 27 novembre, à l'Assemblée nationale, en refusant de débattre d'une proposition soumise par les trois partis d'opposition demandant que le gouvernement se donne des cibles précises en matière de réalisation de logements sociaux. Et le 25 mars 2025, en annonçant zéro dollar pour la construction de nouvelles unités de logement dans son budget 2025-2026.

La situation est réellement désespérante quand on sait que le seul programme à la disposition des OH, le PHAQ, ne leur a accordé que 4 projets (pour 247 logements) sur une possibilité de 29 projets (pour 1275 logements).

Les OH sont à la remorque de la Fondation Unitaïnés qui, elle, a reçu 235 M \$ pour réaliser une dizaine de projets totalisant 1 000 logements. Si le gouvernement du Québec accordait le même genre d'aide aux offices d'habitation qu'à la Fondation Unitaïnés, soit des centaines de millions garantis, la possibilité d'utiliser les mêmes plans et de prendre des ententes à moyen terme avec des constructeurs, ce ne sont pas 1 000 logements qui seraient en chantier par une fondation privée mais plutôt 5 000 par le secteur des offices publics.

Dans le cas de notre 2^e demande contenue dans la pétition, l'indexation des budgets des OH, après plusieurs années de reculs consécutifs, le gouvernement a accordé un 2,4% alors que l'inflation est à 1,5%. Cette légère augmentation constitue un petit pas dans la bonne direction même si on conviendra aisément qu'elle ne comble pas tout le terrain perdu.

Du côté des élections fédérales du 28 avril 2025, la fédération a encouragé les locataires à interpellier les candidat.e.s de tous les partis grâce à un carton demandant des engagements pour les HLM. Les investissements promis par le PLC, le BQ et le NPD viendront peut-être nous donner l'opportunité de relancer le gouvernement du Québec sur sa responsabilité en matière de véritables logements sociaux.



Dépôt de la pétition à l'Assemblée nationale, le 27 novembre 2024.

Avons-nous eu tort de nous mobiliser à la lumière de ces résultats ? Le CA de la FLHLMQ est très fier de l'implication de dizaines d'associations et de CCR dans cette action collective. En pleine crise du logement, nous avons été solidaires de ceux et celles qui souffrent. Avec les élections prévues en 2026 au Québec, nous aurons l'occasion de nous reprendre.

4. NOS ACTIONS POUR FAVORISER LA VIE ASSOCIATIVE ET LE FONCTIONNEMENT DES COMITÉS CONSULTATIFS DE RÉSIDANT-E-S (CCR)

a) Nos rencontres avec les associations et les CCR

Durant l'année, la fédération a eu l'occasion de participer à 139 rencontres avec des groupes de locataires à travers le Québec pour favoriser leur implication au sein de 49 comités consultatifs de résident.e.s. Nous avons aussi accompagné plus régulièrement, à leur demande, 4 d'entre eux : Montréal, Québec, Laval et Trois-Rivières.

La FLHLMQ a aussi participé à la création de 14 nouvelles associations à Saint-Hyacinthe, Vaudreuil-Dorion, Rivière-du-Loup, Saint-Jérôme, Saint-Eustache, L'Assomption, Saint-Jean, Longueuil, Verchères, Contrecoeur, Sainte-Julie, Montréal, Saint-Timothée et Valleyfield.

Fait à signaler, suite à plusieurs échanges avec des locataires sur les façons d'être plus inclusif au sein de nos associations dans le cadre du programme de soutien aux initiatives sociales et communautaires (PSISC), nous avons quelque peu modifié notre approche lorsque vient le temps de former des comités de locataires. Nous encourageons davantage les comités à s'élargir afin de ne pas compter seulement sur les personnes les plus populaires et à ne pas hésiter à déléguer des responsabilités à l'extérieur du cercle des élu.e.s. Nous avons aussi mené une campagne de sensibilisation sur l'importance d'être tolérant et reconnaissant avec nos bénévoles, sur le thème : Lucille aime être utile ! avec l'envoi d'affiches dans tous les immeubles.

b) Le travail auprès des locataires du logement abordable

Le conseil d'administration de la FLHLMQ a décidé de mettre en place un comité de travail sur le logement abordable composé de locataires des différentes habitations en AccèsLogis (ACL) ou autres programmes pour mieux défendre et représenter les 9 000 ménages administrés par des OH mais qui ne sont pas des HLM. Le comité, qui a débuté ses travaux en avril 2025, analysera les besoins et fera des recommandations au CA de la FLHLMQ.

En janvier 2025, la FLHLMQ a réclamé de limiter à 3.1% les hausses de loyer dans ces logements administrés par les offices. Nous avons aussi publié, durant l'année, plusieurs articles sur la nécessité d'inclure les immeubles ACL au sein des CCR.

c) L'École des HLM

Dans le cadre de notre école des HLM, les mercredis sur zoom, des formations d'une heure trente ont eu lieu sur les 3 thèmes suivants : Comment former et bien faire fonctionner son association de locataires ?, Comment bien faire fonctionner son CCR ? et Comment agir en bon administrateur sur le CA de son office ?. Une première série s'est déroulée de septembre à décembre 2024 et une deuxième série de janvier à avril 2025.

Des formations additionnelles se sont aussi tenues sur l'accès et la gestion des listes de locataires, l'animation des réunions, les Éclaireurs en HLM, les moyens de développer une relève dans les associations et comment soumettre une demande ID²EM.

Avec une moyenne de 40 participant.e.s de différentes régions du Québec et la présence d'intervenantes communautaires, nos zooms sont devenus notre principal outil de formation pour rejoindre les locataires et répondre à leurs questions. Nos échanges servent souvent à produire des articles sur la base des expériences dont nous font part les locataires, notamment sur les difficultés d'ouvrir un compte bancaire ou les nouvelles règles relatives à l'immatriculation des associations.



L'école des HLM

Des formations gratuites spécialement pour vous !

d) Faire connaître la directive sur la participation des locataires

La FLHLMQ a aussi tenu des formations sur le contenu de la directive sur la participation des locataires avec une trentaine d'OH, le 16 juin 2024, en collaboration avec le ROHQ et lors de 8 sessions dans différentes régions, dont une avec une quinzaine d'intervenantes communautaires en Montérégie.

Le 2 avril 2025, une quarantaine d'intervenantes ont participé à une formation sur leur rôle en matière de soutien collectif auprès des associations et des CCR.

e) Obtenir les coordonnées des locataires

Après quelques années de discussion avec la SHQ et les OH pour en définir les modalités, notre fédération a commencé à publiciser auprès des associations de locataires et des offices la possibilité de constituer des listes afin de mettre en place des chaînes téléphoniques en cas de besoin comme nous l'avons expérimenté lors de la pandémie de 2020-2021.

Pour préparer les associations et les CCR à recevoir ces informations, la FLHLMQ a élaboré des amendements aux règlements généraux afin d'assurer l'adoption de consignes claires pour en assurer la confidentialité, dans le respect de la Loi 25.

Nous avons mis en valeur la première expérience qui a eu lieu en ce sens entre l'OH et l'Association des locataires à Victoriaville-Warwick, en janvier 2025, pour démontrer qu'une telle chose était désormais possible.

5. SOUTENIR LES LOCATAIRES DANS LA RESTRUCTURATION DE LEUR OFFICE

Convaincue du bien-fondé des fusions d'offices, notre fédération a publié une quinzaine d'articles sur ses plateformes sur les processus de regroupement en cours pour le 1^{er} janvier 2025. Notre but étant d'inciter les locataires actifs sur le CA des offices ou au sein des CCR à y adhérer.

À notre congrès virtuel du 14 juin 2024, un atelier sur les regroupements d'offices a réuni près de quarante locataires impliqué-e-s dans des projets de fusion pour le 1^{er} janvier 2025. Une capsule vidéo de 28 minutes expliquant comment les locataires peuvent s'impliquer dans la mise en place des nouveaux OH a été publiée le 2 juillet 2024. 114 personnes en ont pris connaissance.



CCR provisoire de l'OH du Sud des Appalaches.

Dans la dernière année, notre fédération a accompagné la démarche de fusion dans les 13 projets de regroupements. Dans chaque cas, nous avons établi un contact avec la direction générale pour élaborer un plan de travail dans le but d'informer les locataires et de mettre en place un nouveau comité consultatif des résident-e-s et pouvoir ensuite procéder, dans les six premiers mois de 2025, à l'élection des locataires au CA permanent. Au total, 34 rencontres ont ainsi eu lieu durant cette période et 9 CCR ont vu le jour. Des formations supplémentaires ont également eu lieu dans la région de Bellechasse et des Appalaches.

Des démarches sont toujours en cours dans les 4 autres OH pour en venir à la constitution de CCR, surtout en raison du retard rencontré dans la structuration des offices eux-mêmes.

Nous avons publicisé chacun des 13 projets de regroupement en faisant ressortir la plus-value de ceux-ci dans la gestion, la démocratie participative et le développement du parc HLM. Un article du journal La Presse, le 14 janvier titrait : « Les fusions d'offices du point de vue des locataires ». Radio-Canada a également publié un reportage positif donnant la parole aux locataires en novembre 2024.

Un seul des 13 projets a reçu un accueil défavorable de notre part, celui de Baie-St-Paul qui n'apporte aucune valeur ajoutée. Nous avons aussi soulevé auprès de la SHQ des contradictions concernant l'élection des locataires au CA des nouveaux offices. Alors que la loi de la SHQ spécifie des mandats de 3 ans et qu'il revient aux locataires de déterminer les modalités d'élection, de nouveaux OH indiquent dans leurs lettres patentes des mandats de 2 ans et des conditions quant au mode d'élection.

6. LE VIVRE ENSEMBLE DANS NOS HLM

a) Nos affiches humoristiques

Comme décidé lors de notre 23^e congrès, la FLHLMQ a publié 5 affiches humoristiques de mars à novembre 2024 sur des thèmes de la vie quotidienne suscitant parfois des frictions : le bruit, l'utilisation des salles de lavage, la gestion des vidanges, la présence des animaux domestiques et sur l'accueil plus ou moins chaleureux accordé aux bénévoles dans nos associations et CCR.

Plus de 4000 copies de nos différentes affiches tapissent les HLM à travers le Québec et elles suscitent des discussions entre les locataires. C'est cette réflexion que nous souhaitons provoquer par la positive en remettant également un guide d'animation permettant de discuter de ces enjeux à chacune de nos associations. Plusieurs dizaines d'OH ont participé à cette campagne en faveur du bon voisinage.



Les locataires de Saint-Hyacinthe s'ingénient à créer un environnement positif.

La FLHLMQ s'est aussi investie dans des comités de bon voisinage mis en place dans les CCR de Québec et Montréal. Ce qui nous a conduit à participer à un grand forum sur la sécurité le 10 octobre 2024 organisé par l'OMH de Montréal et à y présenter une initiative des locataires de Montréal : la trousse sécurité communautaire.

b) Appel à projets ID²EM

La FLHLMQ a collaboré avec le ROHQ au lancement d'un appel à projets ID²EM pour 2024-2025. L'appel a été diffusé le 8 juillet dans les associations et CCR du Québec. Nous avons par la suite tenu, en juillet et août, une formation sur zoom en collaboration avec le ROHQ et la SHQ pour fournir des informations à une trentaine d'organismes. La vidéo de cette formation, disponible sur notre site web, a ensuite été consultée par 126 personnes. Nous avons participé au jury qui s'est tenu les 20 et 21 novembre à Québec.

Il est intéressant de constater que 17 des 33 projets retenus proviennent d'initiatives proposées directement par les associations de locataires ou les CCR et que 6 autres sont le fruit de collaboration avec les offices.

Dans le même ordre d'idée, nous avons aussi fait la promotion active, en septembre 2024, du programme Nouveaux-Horizons au fédéral qui permet à plusieurs associations dans les immeubles pour personnes âgées de financer certaines de leurs initiatives ou besoins en équipements.

c) Une assurance à prix modique

À la fin 2024, la FLHLMQ a repris l'initiative de contacter divers assureurs afin de voir la possibilité de développer une offre d'assurance à prix modique et sans discrimination accessible à l'ensemble des locataires.

Une entente entre notre fédération et la firme, BFL inc., a été signée afin d'offrir une assurance à coût modique (10 \$ par mois) aux locataires qui le voudront bien. Cette assurance est accessible à tous les locataires sans étude de la cote de crédit et couvrira 10 000 \$ en biens et meubles. Son coût modique vient principalement du fait que la responsabilité civile des locataires sera limitée à 250 000 \$ et non pas à un ou deux millions \$.

Le ROHQ a accepté d'en faire également la promotion dans les bureaux des OH. La FLHLMQ ne tirera aucun bénéfice financier de cette entente mais nous pensons que plusieurs locataires pourront ainsi éviter de tout perdre.

d) Comité aviseur sur l'entraide en HLM

En janvier 2025, la FLHLMQ a mis en place un comité de partenaires afin de réfléchir aux moyens de mieux supporter l'entraide entre les locataires à l'intérieur de nos HLM. Ce comité aviseur est composé de :

- Patricia Viannay, Sylvie Lebeau (Lanaudière), Sylvie Nadeau (Chaudière-Appalaches), Normand Caron (Centre-du-Québec), Roger Saucier (Mauricie) de la FLHLMQ ;
- Paul Morin, professeur à l'Université de Sherbrooke ;
- Rouzier Metellus (Office municipal d'habitation de Montréal) et Audrey Samson (Office municipal d'habitation de Québec) ;
- Diana Fabiola Ndzon (CISSS Montérégie Est, Mesure Éclaireurs) et Josée Duteau (CIUSSS Estrie - CHUS, Responsable proche-aidance) ;
- Marianne Cloutier-Garnier (SHQ, conseillère en soutien communautaire) et Maryse Gagné (SHQ, conseillère en gestion).

Les travaux de ce comité serviront à alimenter un Forum sur le thème de : L'Entraide nous fait du bien !, qui aura lieu la veille du 25^e congrès de notre fédération. Ce forum a pour but de suggérer des pistes d'actions concrètes pour les associations de locataires en HLM et leurs alliés des offices et du secteur communautaire.

7. LA RÉNOVATION SE PORTE TRÈS BIEN

Comme nous l'écrivions en introduction, 2024-2025 a été une année sans précédent dans l'histoire de la rénovation des HLM au Québec avec 735 millions \$ de travaux majeurs investis dans 157 projets.

Dans le cadre de la Table de concertation sur les HLM publics, la FLHLMQ avait proposé l'élaboration d'un guide à l'intention des OH et des locataires afin de faciliter la consultation et la collaboration entre ceux-ci. Cette suggestion a été retenue par la SHQ qui a rendu public un document sur les bonnes pratiques de communication avec les locataires pour réussir les travaux de rénovation.

Le 14 juin, au 24^e congrès de la FLHLMQ, un atelier portant spécifiquement sur les rénovations dans le RAM et le PRHLMQ a réuni une trentaine de délégué-e-s de CCR. Une capsule vidéo a également été produite suite à cet atelier et a été consultée par 125 personnes. La Ville de Montréal s'y est intéressée et nous avons alors rencontré le 19 août, M. Benoit Dorais, responsable de l'habitation à la ville de Montréal pour discuter des investissements dans le parc HLM de l'OMHM.

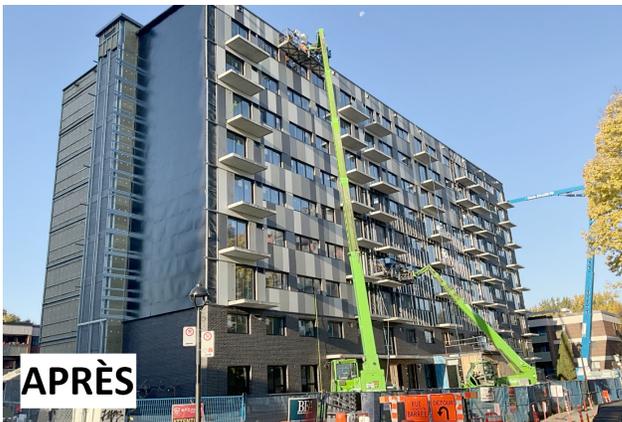
En mai, la fédération a convié l'ensemble des CCR à contacter leurs offices afin d'être consultés sur les projets spéciaux de rénovation que les OH devaient faire parvenir avant le 15 août dans le cas des projets RAM. À partir des outils déjà préparés par notre fédération au cours des dernières années, la majorité des CCR ont eu des rencontres avec la direction de leur office pour discuter des projets de rénovation à venir.

Notre fédération a souvent été présente pour faciliter ce type d'échanges entre les offices et les locataires. Les normes, les travaux admissibles, les travaux prioritaires, les règles d'attribution et de financement n'étant pas toujours un langage très clair à prime abord. Cela nous a conduit, en octobre 2024, à publier un article expliquant comment les OH pouvaient produire un document d'information et de consultation qui soit simple et compréhensible pour la majorité des locataires. Cette bonne façon de faire est le fruit de plusieurs séances de consultation ayant eu lieu dans les OH de Longueuil, des Maskoutains, de Marguerite-d'Youville et de Pierre-de-Saurel.

Le 30 juillet, la FLHLMQ a diffusé la capsule vidéo réalisée par la SHQ avec la participation de la ministre France-Élaine Duranceau sur le thème : Les HLM, on en rénove beaucoup !



De plus en plus d'offices consultent les locataires sur les travaux à venir.



Des travaux de 50 millions \$ ont transformé les Habitations Saint-André à Montréal.

En septembre, suite à un article du journal La Presse sur les difficultés d'une famille vivant aux Habitations Marie-Victorin à Montréal, la FLHLMQ a pu mettre en perspective les sommes rendues disponibles pour la modernisation du parc dans plusieurs médias du Québec.

En janvier 2025, la FLHLMQ était heureuse, après avoir soulevé depuis l'adoption du PRHLM l'existence d'un frein important à la consultation dans certains offices où des municipalités souhaitent minimiser indûment leur contribution financière, de pouvoir annoncer les assouplissements obtenus par la SHQ dans la contribution municipale.

Dans notre mémoire déposé, en février 2025, dans le cadre des consultations pré-budgétaires du gouvernement du Québec, la FLHLMQ est revenue à la charge avec la proposition de conjuguer la rénovation massive des HLM avec des projets de densification lorsque cela est possible. Sur nos plateformes, nous avons donné les exemples concrets de projets en prévision à Baie-St-Paul et de Rivière-du-Loup.

Le 5 mars 2025, un zoom spécial, organisé avec la collaboration de Pascal Castonguay et Sébastien Olivier de la SHQ, a permis de faire le point sur l'état d'avancement des travaux de rénovation à la grande satisfaction des 36 délégués des CCR présents.

Finalement, en mars 2025, la FLHLMQ a publié des articles faisant part de sa préoccupation concernant les mesures à prendre pour prévenir la canicule dans nos HLM trop bien isolés suite aux rénovations. Notre fédération attire l'attention des OH et de la SHQ sur le résultat d'une étude réalisée par l'Agence nationale de contrôle du logement social en France en 2024 et sur une évaluation sur les mesures d'adaptations aux vagues de chaleur dans les HLM de Gatineau publiée en décembre 2024 par l'Institut national de santé publique du Québec. À la rencontre de la Table de concertation sur les HLM qui a suivi, la SHQ nous a assuré qu'elle donnerait suite à cette préoccupation, ce qui reste à voir.

8. LES AUTRES DOSSIERS CONCERNANT LES DROITS DES LOCATAIRES

La FLHLMQ a posé différents gestes pour défendre les droits des locataires et essayer d'humaniser les règles et les pratiques de gestion des OH. En raison du climat d'austérité qui règne à la SHQ, nos victoires sont plutôt minces ces derniers temps.



a) Sur la colocation

Alors qu'il existe une grave pénurie de HLM et que plus de 30 000 ménages se désespèrent sur les listes d'attente, la SHQ et la ministre responsable de l'Habitation refusent de mettre en application la solution proposée par notre fédération lors de son dernier congrès. Nous proposons de mettre en place un incitatif financier à partager son logement en colocation pour favoriser une plus grande utilisation des 10% de logements HLM en sous-occupation à travers le Québec.

b) Sur l'indexation de 500 \$ à 600 \$ lors de transferts de logements

En février 2024, la FLHLMQ demandait à la SHQ et à la ministre France-Élaine Durancœur, de bien vouloir indexer le montant forfaitaire de 500 \$, établi en 2019, pour couvrir les frais de déménagement dans les cas de transfert obligatoire. Notre argument était simple : il en coûte beaucoup plus que 500 \$ pour payer un déménagement, ne serait-ce qu'en raison de l'augmentation du coût de la vie qui a été de 18 % depuis 7 ans. Nous demandons minimalement une hausse à 600 \$.

La réponse nous est parvenue, 12 mois plus tard, de la part du directeur général de l'habitation sociale et du soutien opérationnel des programmes, Marc Tremblay, qui nous écrit que : « Dans le contexte actuel, nous devons refuser cette demande. En effet, des raisons budgétaires ne permettent pas, pour le moment, d'envisager une révision de cette enveloppe en faveur d'un rehaussement. Si les conditions venaient de nous permettre d'analyser à nouveau les impacts de cette demande, la Société d'habitation du Québec pourrait à ce moment reprendre les échanges avec vous ».

Nous ne pouvons évidemment pas nous satisfaire d'une telle réponse. En réaction, nous avons invité les locataires à ne pas hésiter à contester devant le TAL leur avis de transfert afin de réclamer un dédommagement qui tient compte de leurs coûts réels de déménagement.



c) Sur l'internet

Lors de notre dernier congrès, le PDG de la SHQ de l'époque, Claude Foster, avait exprimé une fin de non-recevoir à notre demande que les OH soient encouragés par la SHQ à prendre des ententes avantageuses avec les distributeurs de services internet.

Le CA de la FLHLMQ a cru bon de revenir à la charge avec la proposition que la SHQ encourage, dans un premier temps, les OH à trouver des façons de brancher toutes les salles communautaires. Cette proposition a été bien reçue de la part de la DHQ et des OH.

Notre fédération a produit un guide, en avril 2025, indiquant aux locataires et aux offices, comment il est possible de trouver le financement pour le faire.

d) Sur la présence des animaux de compagnie

La FLHLMQ a fait la promotion de décisions du TAL autorisant la présence d'animaux malgré les interdictions contenues dans les règlements des OH. Ces décisions viennent appuyer le message porté par la FLHLMQ auprès des CCR à l'effet que les locataires ont le droit d'avoir un animal de compagnie à condition que celui-ci ne dérange pas les voisin-e-s. Et qu'il est possible de contester un règlement d'immeuble qui en interdit la présence, surtout si on peut témoigner des effets bénéfiques qu'une telle présence apporte à plusieurs personnes souffrant de la solitude.

e) Notre support-conseil aux locataires par téléphone et en ligne



La FLHLMQ a réclamé la mise en tutelle de l'OH de Lac-Abitibi qui ne reconnaissait pas le CCR. La direction de l'OH a été remplacée au grand bonheur des locataires.

Chaque semaine sur notre ligne 1-800, par courriel ou par Facebook, la FLHLMQ reçoit environ une trentaine de demandes d'information de la part de locataires, soit plus de 1 200 par année. Dans une majorité de cas, il s'agit de demandes pour obtenir des explications sur l'application des règlements de location et d'attribution ou sur la responsabilité des offices dans les conflits entre voisins.

Même si nous avons pour politique de ne pas faire de démarche à la place des locataires, nous sommes intervenus à plusieurs reprises auprès d'offices pour vérifier certains faits ou demander sur quelles politiques ou réglementations les décisions avaient été prises. En cas de doute ou de désaccord, les locataires ont été informés de leurs recours mais nous avons également informé les associations et les CCR des situations problématiques pour qu'ils puissent en discuter avec la direction de leurs OH.

Ces informations issues du terrain, nous ont conduit à faire des représentations auprès de la SHQ sur l'application de certaines normes ou demandes, notamment sur l'accès à l'internet dans les HLM, la colocation, le dédommagement des transferts obligatoires, l'utilisation de sommes résiduelles pour les associations, le renouvellement automatique des baux, les problèmes de gestion et de logements vacants à l'OH de Lac-Abitibi et une rampe d'accès pour un jeune handicapé à Baie-St-Paul.

9. NOTRE PARTICIPATION AU SOUTIEN COMMUNAUTAIRE EN LOGEMENT SOCIAL ET COMMUNAUTAIRE (SCLSC)

a) Notre collaboration avec les intervenantes communautaires

Notre fédération considère que les locataires qui s'organisent de la bonne manière et pour les bonnes raisons sont au cœur d'un fort mouvement d'entraide et de la solidarité dans leurs habitations. Ce sont cet engagement bénévole et cette vie associative que nous supportons par nos efforts et qui doivent être également reconnus et supportés par les ressources en soutien communautaire dans les OH.

En ce sens, nous avons maintenu une coordination, plus ou moins étroite, avec plus de 80 intervenantes communautaires œuvrant en HLM durant l'année. Cela va de rencontres formelles tous les mois en Gaspésie ou dans Chaudière-Appalaches, à des zooms spécifiques avec une soixantaine de personnes, le 16 octobre et le 2 avril, ainsi qu'à des



Les intervenantes communautaires de la Montérégie.

formations formelles comme celle organisée le 28 février conjointement avec l'OH de Longueuil en présence de 16 intervenant-e-s de 8 offices de la Montérégie. On évalue à au moins 150 le nombre de nos échanges avec les O.C. des CSSS et des CIUSSS et avec les intervenantes des OH.

Ces rencontres portaient principalement sur le support à la vie associative et au CCR mais aussi sur les difficultés vécues par les locataires les plus vulnérables en lien avec les impératifs de la conciliation entre la gestion immobilière et la gestion sociale (difficulté de paiement du loyer, besoin de transfert de logement, règlement d'immeuble, trouble de voisinage).

b) Notre présence sur les tables régionales en SCLS

Notre fédération a aussi accru sa participation aux Tables régionales en SCLS existantes dans certains CISSS et CIUSSS au cours de la dernière année. Après Chaudière-Appalaches, Lanaudière et la Montérégie, nous avons maintenant des représentant.e.s des locataires dans la région de Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine.

Particulièrement dans Chaudière-Appalaches et en Gaspésie, nous avons participé à des comités de travail pour établir des portraits de la situation et organisé des forums sur les bonnes pratiques, notamment sur la santé mentale et la participation des locataires. Nous avons aussi contribué à la tenue, le 3 mai 2024, du Grand rassemblement en SCLS, devenu un évènement annuel en Chaudière-Appalaches.

c) Nos revendications

Finalement, la FLHLMQ a soumis un mémoire au ministre des Finances sur l'enjeu du Soutien communautaire en logement social. Nous lui demandons de porter à 50 millions \$ les sommes allouées au Soutien communautaire en logement social pour notamment reconnaître et supporter l'action de première ligne des associations de locataires et le travail de formation que notre fédération apporte aux intervenantes en soutien communautaire.

Nous revendiquons également que les fonds additionnels soient mieux encadrés régionalement afin de s'assurer qu'ils ne soient pas détournés vers des activités de gestion immobilière des OH mais qu'ils servent bien au soutien communautaire conformément aux orientations du cadre de référence.

Comme dans le cas des subventions au logement social, le gouvernement n'a pas daigné accorder un sou supplémentaire au soutien communautaire qui doit le supporter !

10. NOTRE COLLABORATION AVEC LE SECTEUR DE LA RECHERCHE UNIVERSITAIRE

a) Notre collaboration avec les intervenantes communautaires

En plus du Comité de travail sur l'entraide, dont nous avons fait mention dans la partie 6 de notre rapport, plusieurs autres collaborations se sont poursuivies.

Ainsi une bonne nouvelle ! La demande de projet de recherche, de trois ans, sur l'impact des comités consultatifs de résident-e-s, déposée par les professeurs Janie Houle et Dominic Foisy en collaboration avec notre fédération auprès du conseil national de recherches Canada a été acceptée à l'automne 2024.

Un comité de suivi composé de chercheur-e-s et de locataires se réunit chaque mois pour en assurer la progression. Des entrevues et des observations avec six CCR sont en cours. Celles-ci permettront d'identifier les forces et les faiblesses des CCR qui fonctionnent comme structures de participation depuis plus de 20 ans et de développer des outils pour améliorer leurs dynamiques avec les offices.





Hélène Gaudreau et Janie Houle de l'UQAM contribuent à l'étude sur les comités consultatifs de résident.e.s (CCR).

Nous avons également contribué à différentes productions du site web « Focus sur le logement public » de l'équipe du professeur Paul Morin de l'Université de Sherbrooke et de l'historien et documentaliste, Jean-François Vachon, notamment le 1^{er} mars 2024, lors d'un échange sur les difficultés de paiement et les alternatives au recours au TAL. Cette réflexion a permis de mettre en valeur les pratiques d'offices comme Montréal et Québec qui œuvrent beaucoup en prévention avec de nombreux organismes communautaires et d'identifier les OH qui préfèrent utiliser à outrance les services du Tribunal administratif du logement.

Nous avons aussi modestement contribué à la réalisation d'une dizaine d'entrevues avec des locataires impliqués depuis plusieurs années à la FLHLMQ dans le cadre de balados diffusés par l'équipe de Focus sur le logement public.

11. NOTRE VIE DÉMOCRATIQUE

a) Notre conseil d'administration

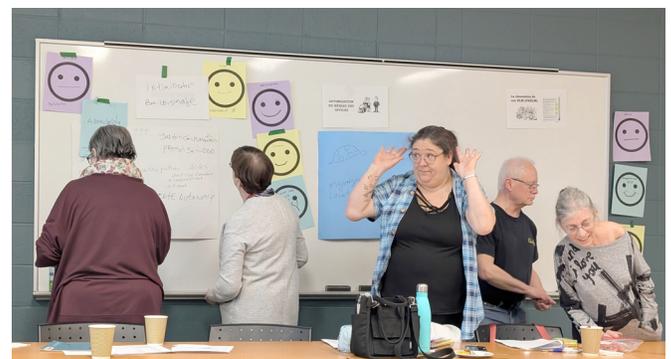
Les quatorze membres du conseil d'administration de la FLHLMQ se sont réunis tous les derniers jeudis de chaque mois, via zoom, durant la dernière année. Nous avons aussi tenu deux rencontres de deux jours à Québec, en août 2024 et en mars 2025, pour adopter les priorités de notre plan de travail, faire l'évaluation de nos résultats et assurer le contrôle de notre situation financière.

RÉGIONS	MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
Abitibi-Témiscamingue	Cécile Nadon, Amos
Bas Saint-Laurent	Lucien Dionne, Mont-Carmel - trésorier
Capitale-Nationale	Marie-France Poirier, Québec - vice-présidente
Chaudière-Appalaches	Sylvie Nadeau, Thetford Mines
Centre-du-Québec	Normand Caron, Victoriaville
Gaspésie-Île-de-la-Madeleine	Nicole Larocque, Newport
Lanaudière	Sylvie Lebeau, Charlemagne
Laval	Liette Bergeron, Laval
Mauricie	Gabrielle Couture, Trois-Rivières
Montréal	Isabelle Talon, Longueuil
Montréal	Chantal Daneau et Suzanne Payant
Outaouais	Yves Dubé, Gatineau - président
Saguenay-Lac-St-Jean	Diane Morin, Saguenay - secrétaire

Il y a eu du mouvement au sein du conseil d'administration durant l'année. Le conseil a coopté Isabelle Talon comme administratrice représentante de la région de la Montérégie pour combler le départ de Ginette Giroux qui a quitté pour des motifs de santé. Le conseil a également coopté Suzanne Payant en remplacement de Carole Guilbault pour la région de Montréal. Nous avons aussi coopté Normand Caron, de Victoriaville, comme représentant du Centre-du-Québec

Le CA de la FLHLMQ est donc passé de treize à quatorze membres et des postes sont demeurés vacants pour les régions de l'Estrie et de la Côte-Nord.

Les membres du CA ont été très actifs dans la campagne de signatures de la pétition remises à l'Assemblée nationale et dans les démarches qui ont permis l'augmentation de notre budget de fonctionnement de 180 000 \$ à 250 000 \$ de la part de la SHQ.



Les membres du conseil d'administration lors d'un exercice d'évaluation du travail de la FLHLMQ.

Toutes ces personnes ont participé avec assiduité aux réunions et l'esprit d'équipe est demeuré excellent ! Nos administrateurs et administratrices verront leur mandat de deux ans se terminer en juin 2025 avec la tenue de notre 25^e congrès. Ces mandats sont toutefois renouvelables.

b) Nos communications avec nos membres

Pour bien informer nos associations et nos CCR, nous avons diffusé une infolettre tous les jeudis de l'année à plus de 2 500 personnes abonnées. Nous alimentons toutes les semaines notre site internet et notre Facebook des actualités et des actions menées par les locataires d'un peu partout au Québec. Nous avons aussi distribué un bulletin papier à 2000 exemplaires en octobre 2024 et avril 2025.



c) Nos propositions

Durant l'année, les membres du CA ont élaboré de nombreuses propositions :

- Une proposition précise pour encourager la colocation dans les HLM grâce à un rabais de loyer ;
- Une proposition adressée à la SHQ pour humaniser les règles concernant les transferts de logement et demandant une plateforme d'échange et de location;
- Une proposition prônant zéro expulsion dans les HLM en exigeant un relogement obligatoire pour éviter l'itinérance ;
- Notre pétition de 8 000 signatures à l'Assemblée nationale pour de nouveaux HLM et l'indexation du budget des OH ;
- ;
- La demande d'une mise en tutelle à l'OH de Lac Abitibi ;
- Le dépôt de notre mémoire au Ministre des Finances pour le budget 2025-2026.

d) Nos représentations

Ils et elles ont également représenté la FLHLMQ à plusieurs occasions :

- Lors des rencontres du Comité consultatif du logement social et abordable (CCLSA) mis en place par la ministre France-Élaine Duranceau ;
- Lors des cinq rencontres de la Table de concertation sur les HLM publics ;
- Lors d'une rencontre avec le nouveau PDG de la SHQ, Jean Martel ;
- Lors du colloque sur les Perspectives internationales sur le logement social et communautaire tenu à Montréal;
- Au Rendez-vous de l'habitation de la SHQ à Québec ;
- Par des rencontres avec les trois partis formant l'opposition à Québec ;
- Par des rencontres avec des élu.e.s municipaux, notamment à Montréal, Longueuil Et Granby ;
- Lors du congrès du ROHQ à Québec ;
- Par une participation aux balados de Jean-François Vachon et de son équipe ;
- À l'intérieur de deux comités de travail avec les chercheurs universitaires ;
- Au Rendez-vous de la Chaire pour la réduction des inégalités sociales de l'UQAM ;
- Lors du congrès du FRAPRU à l'Université Bishop près de Sherbrooke.



Les membres de la Table de concertation sur les HLM publics.



Les membres de l'équipe de travail de la FLHLMQ.

d) Notre équipe de travail

L'équipe de travail de la FLHLMQ compte sur une coordonnatrice, Patricia Viannay, une directrice administrative, Élisabeth Pham, une organisatrice communautaire, Anik Leroux et un organisateur à temps partiel, Robert Pilon. Nous avons également la chance d'avoir une bénévole, Louise Dion, qui travaille à la gestion de notre banque de données et à plusieurs autres tâches très utiles à notre fédération, notamment l'organisation de notre 25^e congrès.



LES PROPOSITIONS SOUMISES PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Il reviendra aux membres de la FLHLMQ réunis en congrès, le 11 juin 2025, de décider des orientations de notre organisation. Mais voici les recommandations émises par les membres du conseil d'administration lors de leur réunion du 24 avril 2025.

1. Durant l'année, mettre nos **efforts prioritaires** sur : 1- des rénovations qui tiennent compte des besoins des locataires ; 2- l'entraide dans nos immeubles grâce aux associations et au CCR ; 3- un programme québécois pour financer le déficit des HLM sans augmenter le fardeau des locataires.
2. Organiser une **tournée régionale** à travers le Québec en collaboration avec les CCR. Les sujets de la tournée seront déterminés après consultations des CCR régionaux.
3. Travailler avec les associations du **logement abordable** pour identifier les revendications locales et nationales à mettre de l'avant dans les prochaines années, particulièrement pour éviter que les loyers augmentent plus vite que les revenus des locataires.
4. Profiter de la **réforme du règlement sur l'attribution**, pour obtenir des règles plus humaines concernant la possibilité de changer de logement et les dédommagements en cas de transferts obligatoires.
5. Revendiquer que le budget accordé aux offices permette **l'installation de l'internet dans les salles communautaires** pour garantir l'accès à ce service devenu essentiel.

Espérant que ce bilan de notre travail vous permettra d'apprécier tous les efforts qui ont été faits par les membres du conseil d'administration, l'équipe de travail, les bénévoles et toutes les associations et les CCR qui ont participé à nos actions durant la dernière année.

Yves Dubé, président de la FLHLMQ