



SCÈNE UN, PRISE DEUX

Les libéraux fédéraux auront la chance de se reprendre !

Après avoir échoué à signer une entente avec le Québec dans le but de maintenir le financement du logement social une fois les conventions terminées, le gouvernement de Justin Trudeau aura une deuxième chance de mettre en œuvre sa Stratégie canadienne sur le logement. La FLHLMQ demandera à rencontrer le nouveau ministre responsable du dossier du logement social à Ottawa, Ahmed Hussen, de la région de Toronto, de même que les critiques du NPQ et du Bloc québécois afin de les sensibiliser à l'urgence de maintenir le financement à l'exploitation et à la rénovation des HLM.

La FLHLMQ organisera aussi, au début de 2020, une visite de tous les députés fédéraux élu-e-s au Québec en collaboration avec ses associations et CCR. Ce sera l'occasion d'aller se présenter à eux pour leur expliquer l'importance du maintien du financement fédéral de nos HLM dans le cadre d'une entente respectant les champs de compétence du Québec.

Carole Guilbault, membre du CA de la FLHLMQ pour la région de Montréal. -->



CONFÉDÉRATION NATIONALE DU LOGEMENT

Un dur rappel de ce qui pourrait nous arriver !

DU 1^{ER} AU 3 NOVEMBRE, la FLHLMQ était présente au 52^e congrès de la Confédération nationale du logement (CNL), à Dieppe, en France.

La CNL dénonce les dégâts considérables causés dans près de 4 millions de HLM par les coupures drastiques dans les aides à la pierre de l'État. Pour compenser ces pertes de revenus, les offices d'habitation sont incités à vendre 40 000 HLM chaque année.

Le président réélu de la CNL, Eddie Jacquemart, a rappelé que l'engagement de l'ex-président François Hollande de doubler le budget de l'État alloué à la construction des logements sociaux (de 500 millions \$ à un milliard \$) avait plutôt été coupé de moitié (de 500 millions \$ à 200 millions \$) sous le président Macron. Pendant ce temps, les opérations de rénovations urbaines ont détruit 63 400 logements HLM depuis 2019 alors que seulement 50 800 ont été reconstruits.

C'est un dur rappel de ce qui pourrait nous arriver au Québec si l'argent fédéral venait à manquer en raison de l'incapacité du gouvernement Trudeau de livrer sa Stratégie nationale sur le logement.



La présidente de la FLHLMQ, France Desmarchais, en compagnie du président de la CNL, Eddie Jacquemart, du maire de Dieppe, Nicolas Langlois, et d'une élue de la Seine-Maritime.

L'Assemblée nationale du Québec vote unanimement une résolution contre l'ingérence d'Ottawa en logement social

LE 9 OCTOBRE DERNIER, tous les partis politiques au Québec ont voté en faveur d'une résolution condamnant l'ingérence du gouvernement fédéral dans le domaine du logement et de l'habitation, qui constitue un champ de compétence exclusif du Québec. La motion interpelle les partis fédéraux à s'engager à transférer vers les programmes québécois, sans conditions, les sommes prévues à la Stratégie nationale sur le logement.

Faisant écho à cette résolution, le chef du Bloc québécois (BQ), Yves-François Blanchet, s'est engagé à exiger qu'Ottawa réinvestisse 1% de son budget, soit 3 milliards \$, pour le logement social et qu'il transfère, sans conditions, les fonds destinés au

Québec. Le BQ s'est engagé à travailler au maintien des subventions actuelles destinées aux conventions finançant notamment les HLM, tout en bonifiant le budget alloué à la construction, la rénovation et la transformation du logement social et abordable.

Aucun autre parti fédéral n'a réagi formellement à cette demande unanime en provenance de l'Assemblée nationale du Québec. Le Nouveau parti démocratique (NPD) promet toutefois 500 000 logements sociaux et abordables sur 10 ans mais sans reconnaître formellement le droit du Québec dans ce champ de compétence comme le demandent les élu-e-s à l'assemblée nationale.



Fédération des locataires d'habitations
à loyer modique du Québec (FLHLMQ)

2520, avenue Lionel-Groulx, local 202,
Montréal (Québec) H3J 1J8

514 521-1485 • 1 800 566-9662

info@flhlmq.com • www.flhlmq.com

La SHQ améliore le sort des locataires

Donnant suite à certaines demandes de la FLHLMQ, la Société d'habitation du Québec (SHQ) a récemment fait parvenir les indications suivantes à tous les offices d'habitation :

Installation d'appareils de climatisation dans les HLM publics et privés

En cette période de planification des travaux dans les habitations à loyer modique (HLM), la Société d'habitation du Québec rappelle à ses partenaires que l'installation d'appareils de climatisation dans les salles communautaires des HLM est une dépense admissible.

Il est même encouragé de fournir aux personnes âgées un espace communautaire climatisé où ils peuvent se rafraîchir lors de périodes de chaleur intense.

Cette installation est financée à même le budget de remplacement, d'amélioration et de modernisation (RAM).

Augmentation de l'allocation fixe pour transfert de logement

Le 7 juin 2019, la Société d'habitation du Québec (SHQ) a autorisé une augmentation de 100 \$ de la somme allouée dans le cadre d'un transfert obligatoire de logement prévu à la réglementation. À la suite de cette modification réglementaire, l'allocation fixe couvrant les frais reliés à un déménagement (poste budgétaire 66926) passe donc de 400 \$ à 500 \$.



Le vice-président de la Société d'habitation du Québec, Jean-Pascal Bernier, lors du 19^e congrès de la FLHLMQ, en juin 2019, à Québec.

Rappelons que l'article 1990 du *Code civil du Québec* permet aux gestionnaires de logements à loyer modique de transférer un locataire dans un logement de la catégorie à laquelle il a droit. L'organisme qui exige le relogement d'un locataire en vertu de la réglementation doit maintenant lui accorder une allocation fixe de 500 \$.

Modification d'une condition pour tenir une assemblée de délégués

La SHQ est sensible aux demandes des locataires qui désirent participer au processus démocratique de nomination des membres du conseil d'administration de l'office d'habitation auquel ils sont rattachés. Elle a donc modifié la condition en vertu de laquelle une assemblée de délégués de l'ensemble des locataires ne peut tenir

lieu d'assemblée d'élection des représentants des locataires que dans les offices d'habitation de 500 logements ou plus. Ainsi, le libellé « dans les OH de 500 logements et plus » a été remplacé, dans le chapitre A du *Guide de gestion du logement social*, par le libellé « dans tous les OH », et ce, afin de tenir compte du nouveau contexte des offices d'habitation qui couvrent des territoires plus grands à la suite de regroupements.

Particulièrement dans le cadre des nouveaux offices regroupés sur un plus grand territoire, cette modification permettra aux locataires des différentes villes réunies au sein du comité consultatif des résident-e-s de procéder directement à l'élection des deux ou trois représentant-e-s des locataires siégeant sur le conseil d'administration de leur office.

Le gouvernement de la CAQ tient sa promesse concernant les pensions alimentaires en HLM

Le 22 mars dernier, dans son premier budget, le gouvernement caquiste annonçait que les locataires de HLM bénéficiant d'une pension alimentaire pour enfant à charge pourraient bientôt déduire du calcul de leur revenu un montant totalisant un maximum de 4 200 \$ par année par enfant à charge, soit 350 \$ par mois. Concrètement, cela pourrait vouloir dire une baisse de loyer allant jusqu'à 87,50 \$ par mois pour chaque enfant à charge avec pension en HLM, coop ou OSBL.

Sept mois plus tard, les ministres Andrée Laforest et Jean Boulet sont fiers de nous annoncer que le règlement sur la location a été modifié en date du 23 octobre et qu'il pourrait, si tout se passe bien, entrer en application dès le début de l'an prochain. La FLHLMQ applaudit évidemment à cette annonce qui selon les chiffres de la SHQ pourrait permettre à 3 000 ménages en logement social d'obtenir une réduction de loyer. Nous regrettons cependant que cette simple modification réglementaire ait dû prendre 9 mois avant de voir le jour.



Bien que le projet de règlement prévoit que les locataires n'auront pas à attendre la date de renouvellement de leur bail pour se prévaloir de cette réduction, il y a une lacune évidente dans le fait qu'ils et elles devront adresser une demande de réduction de loyer en cours de bail pour bénéficier de la mesure annoncée. Il y a fort à parier qu'il n'y aura pas plus de 10 % des bénéficiaires potentiels qui profiteront du rabais.

La FLHLMQ déposera un mémoire demandant qu'il soit de la responsabilité des offices de réduire automatiquement le loyer des locataires concernés par cette mesure afin qu'elle s'applique pleinement.

Extraits de la **lettre ouverte** à la ministre des Affaires municipales, Andrée Laforest, concernant le regroupement des offices

Depuis 2017, notre fédération s'est impliquée très activement dans le processus de regroupement volontaire des offices d'habitation au Québec, de concert avec l'Union des municipalités du Québec (UMQ), la Fédération québécoise des municipalités (FQM), le Regroupement des offices d'habitation du Québec (ROHQ) et la Société d'habitation du Québec (SHQ). Il faut dire que nous souhaitons depuis plus de vingt ans une telle démarche afin de mettre fin à la disparité dans la qualité des services offerts aux locataires dans le parc de logements publics. Nous sommes fiers de constater que les efforts en faveur d'une mise en commun des ressources ont permis à 441 offices d'habitation d'unir leur force au sein de 76 nouveaux offices à caractère plus régional. (...) Nous sommes à même de témoigner que les nouveaux offices sont plus transparents, plus démocratiques et plus efficaces dans la livraison des services aux locataires. (...)

Notre fédération est particulièrement heureuse de constater le bon climat de collaboration qui existe entre les conseils d'administration et les comités consultatifs des résident-e-s (CCR) au sein des nouveaux offices. Ce partenariat est le meilleur gage de l'amélioration des services et de l'implication des citoyen-ne-s dans la gestion de leur habitat.

Malgré notre scepticisme du départ, nous devons reconnaître que l'appel des trois dernières années en faveur des regroupements volontaires a produit d'excellents résultats puisque 84,5 % des offices concernés, soient 441 sur 522, ont répondu à l'appel. (...)

Dans le cas des 81 offices d'habitation n'ayant pas trouvé le moyen au cours des trois dernières années de s'inscrire dans une démarche de regroupement, nous croyons qu'il est maintenant temps de prendre des actions plus conséquentes afin d'éviter d'avoir un réseau à deux vitesses. (...)

(...)

Comme nous comprenons que vous puissiez ne pas être très à l'aise avec l'idée d'utiliser le pouvoir de décret qui est le vôtre (...), nous vous demandons de procéder à une ultime tentative afin de relancer les discussions au sein des offices récalcitrants pour compléter la restructuration du réseau.

Nous pensons qu'il pourrait être très pertinent qu'à titre de ministre vous adressiez une demande explicite à la FQM et aux municipalités régionales de comté (MRC) concernées afin



La ministre des Affaires municipales,
Andrée Laforest.

qu'elles prennent l'initiative, avec l'aide de la SHQ, de relancer le débat sur la meilleure façon de regrouper les offices dans leur région. Nous suggérons également d'établir un échéancier afin de bien indiquer le sérieux de la démarche afin de favoriser l'obtention de résultats.

Nous sommes convaincus que cela pourrait se conclure par de nouvelles déclarations de compétence des MRC ou par de nouveaux projets de regroupement volontaire.

Au bout d'une telle démarche, où tous les efforts auront été accomplis pour permettre aux différents acteurs locaux de participer à la restructuration du réseau des HLM, il sera plus facile et plus simple pour vous de prendre les décisions qui s'imposeront pour permettre d'offrir les meilleurs services possibles aux locataires sur l'ensemble du territoire du Québec.

FRANCE DESMARCHAIS
Présidente de la FLHLMQ
12 novembre 2019

Campagne d'affichage contre l'intimidation à l'intérieur des HLM

Lors de notre dernier congrès, 67 % des 132 locataires ayant participé à l'atelier spécial sur l'intimidation ont dit avoir été témoins d'intimidation au cours de la dernière année, et 40 % ont dit avoir été directement victimes d'intimidation. Selon 33 % de ces témoins et 41 % de ces victimes, la fréquence d'intimidation était d'au moins une fois par semaine !

Les formes d'intimidation le plus souvent observées ou vécues étaient la **VIOLENCE VERBALE** et l'**APPROPRIATION DES LIEUX**.

La violence verbale, c'est :

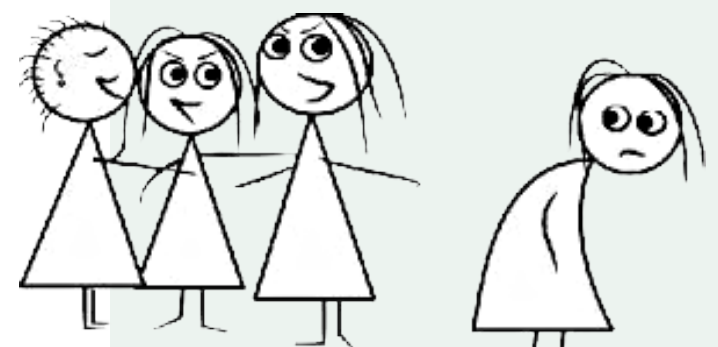
- Lancer de fausses rumeurs sur une personne ;
- Affirmer des choses dans le dos d'une personne ;
- Traiter de noms une personne ou dire des mots qui feront rire d'elle ;
- Menacer une personne.

L'appropriation des lieux, c'est quand certains locataires qui vivent depuis plusieurs années dans l'habitation se permettent de s'approprier les espaces communs de l'habitation, par exemple les balançoires ou la salle communautaire.

Loin d'être anodine, l'intimidation a des impacts négatifs sur les personnes qui en sont témoins ou victimes :

- Le sentiment d'impuissance face à l'intimidation ;
- L'obligation de changer ses comportements ou ses habitudes de vie ;
- L'isolement ;
- Le stress, l'angoisse ou l'anxiété ;
- La perte de confiance ;
- La détresse psychologique ou la dépression ;
- La tristesse.

Deux affiches dénonçant clairement ces deux formes d'intimidation, vous seront transmises au début de l'année 2020. Nous vous invitons à les afficher dans vos espaces communautaires.



Projet de loi 16

L'occasion d'adopter des mesures pour réduire les évictions dans le logement social et communautaire

Les député-e-s à Québec discutent actuellement de l'adoption du projet de loi 16 visant à réformer le fonctionnement de la Régie du logement. Notre fédération a formulé trois suggestions afin de mettre fin à l'éviction automatique des locataires de logements sociaux n'ayant pas réussi à payer l'entièreté de leur loyer lors de leur audition devant la Régie.

Notre premier souhait est que dans tous les cas de locataires bénéficiant de logements subventionnés (HLM, coop et OSNL), il devienne obligatoire de se prêter à une conciliation lors d'une demande en résiliation pour non-paiement.

L'article 31 pourrait inclure une clause indiquant que tout organisme d'habitation qui reçoit de l'aide financière octroyée par la SHQ à des fins d'exploitation et d'entretien d'immeubles d'habitation doit se soumettre à la procédure de conciliation lors d'une demande en résiliation.

Notre deuxième souhait est que la fameuse règle qui veut que l'on prononce automatiquement la résiliation le 21 du mois en cas de non-paiement complet du loyer soit amendée dans le cas des organismes d'habitation qui reçoivent de l'aide



financière de la Société d'habitation du Québec (SHQ) afin que le tribunal puisse imposer (et non

plus seulement entériner) une entente de paiement. Ainsi, le greffier pourrait entendre les parties et imposer une entente de paiement raisonnable qui tienne compte de la capacité de payer du locataire et de la capacité financière de l'organisme à patienter légèrement afin de recevoir son dû. Entendu que le non-respect de cette entente pourrait mener à la résiliation du bail.

Nous ne savons pas précisément où inclure ce nouveau pouvoir du tribunal. Peut-être à l'article 30,2 du projet de loi. Il concerne le pouvoir des greffiers spéciaux. En ajoutant le paragraphe suivant après le premier alinéa.

Dans le cas de demandes provenant d'un organisme d'habitation qui reçoit de l'aide financière octroyée par la SHQ à des fins d'exploitation et d'entretien d'immeubles d'habitation, le greffier peut imposer aux deux parties une entente de paiement afin d'éviter la résiliation du bail.

Enfin, nous souhaitons que le tribunal administratif (anciennement la Régie du logement) mandate dans chaque région un organisme pour offrir un service de fiducie volontaire aux locataires devant respecter une entente de paiement.

Nouvelle association de locataires créée à Amos !

LE 12 NOVEMBRE DERNIER, nous avons eu le plaisir d'animer l'assemblée de fondation de l'Association des locataires Amos-Région (ALAR) où 32 locataires étaient présents. Cette nouvelle association regroupe cinq immeubles, soit les habitations Bellerive, Beau Séjour, Bon Accueil, L'Arc-en-Ciel et Bonne Entente.

Bravo aux organisateurs des différentes habitations qui ont su mobiliser les locataires afin de se donner un outil commun pour voir au bien-être et à l'amélioration de la qualité de vie des locataires ! Longue vie à cette association !



Marcel Boutin, Monique Délisle, Marie Racette, Cécile Nadon, Claudette Nadon, Lucie Racette et Lucille Ouellet.

Plusieurs nouveaux CCR ont vu le jour !



Baie Saint-Paul



Sud de la Chaudière



Baie-des-Chaleurs



Montmagny



Charlevoix-Est

Fidèle à son objectif de mettre en place des comités consultatifs de résident-e-s dans tous les offices du Québec, la FLHLMQ est fière d'annoncer la création au cours des derniers mois de plusieurs nouveaux CCR dans les offices regroupés.

Lorsqu'on leur en donne la chance, les locataires sont nombreux à démontrer qu'ils et elles ne demandent pas mieux que de s'impliquer pour le bien de leurs voisins et voisines.