

Des nuages noirs passent au-dessus de nos têtes

Des membres de la FLHLMQ ont manifesté devant le château Frontenac, le 5 novembre, pour revendiquer le maintien du financement au logement social lors de la tenue d'une conférence fédérale/provinciale en habitation.



Depuis le déficit zéro de Lucien Bouchard en 1996, jamais les HLM ne s'étaient sentis aussi menacés que maintenant en raison des 3,2 milliards de coupure que souhaite faire le gouvernement Couillard. «C'est comme si de gros nuages noirs passaient au-dessus de nos têtes et que nous nous demandions si l'orage va tomber sur nous ou sur un autre secteur»

de dire le président de la FLHLMQ, Sylvain Labrecque, pour imager la situation dans laquelle nous nous trouvons.

Dans le cadre du dialogue social annoncé par le Premier ministre Couillard, les membres de l'exécutif de la FLHLMQ ont rencontré la SHQ, le 2 octobre, pour présenter les deux propositions que nous avons formulé pour

améliorer l'efficacité des HLM et en réduire les coûts (voir en page 3). Malgré l'accueil chaleureux des deux vice-présidents de la SHQ, nous avons été déçus de constater l'absence non seulement du ministre responsable, de son adjoint parlementaire mais aussi du nouveau PDG, Michel Gagnon, nommé le 11 septembre dernier. Ceci dit, les deux v-p de la SHQ ont démontré beaucoup d'intérêt pour nos propositions de regrouper en 17 offices régionaux le réseau des offices et de confier les tâches de conciergerie aux locataires intéressés, dans l'esprit de renforcer la mission de développement social des HLM.

Si un dialogue consiste normalement à un échange de point de vue entre deux parties, disons que notre rencontre a plutôt ressemblé à un monologue où nous avons expliqué nos propositions sans pour autant apprendre dans quelle direction veut aller la SHQ. Espérons que cela viendra dans une deuxième étape et que nous pourrions alors avoir un vrai dialogue sur la base des mesures que compte proposer la SHQ à la Commission permanente sur la révision des programmes. Nous en apprendrons peut être plus à ce sujet lors de notre rencontre avec le PDG de la SHQ, Michel Gagnon, qui a accepté de nous rencontrer le 27 novembre.

Entre-temps, la FLHLMQ multipliera les démarches afin de rencontrer le ministre responsable des HLM, Pierre Moreau et, si cela est possible, les membres de la Commission. Nous vous informerons des résultats de ces rencontres à l'aide de notre Infolettre et sur notre site web au www.flhlmq.com.

Les offices proposent des hausses de loyer déguisées

Profitant de la Commission permanente de révision des programmes, le Regroupement des offices a proposé «l'introduction de mesures séparant les coûts de loyer de base des charges afférentes à l'exploitation des immeubles, une pratique courante pour le logement social européen.» De son côté, l'office de Montréal demande de pouvoir augmenter les tarifs des stationnements de façon à garder ces revenus afin de mieux financer le développement de ses services communautaires. Alors que le gouvernement organise des consultations pour savoir où récupérer 3,2 milliards \$, il est plutôt naïf de la part des offices de suggérer des façons de piger dans la poche des locataires en pensant que l'argent restera dans leur budget. Mais plus grave encore, il est surtout totalement inacceptable de chercher des astuces pour hausser le loyer des locataires de HLM, qui sont les plus pauvres au Québec, alors qu'une évaluation de la Société d'habitation du Québec démontre que leurs revenus ont baissé de 10%, en dollars constants, entre 1997 et 2008, faute d'indexations suffisantes. Le PQ a même introduit, en 2013, le principe de la non indexation de la Sécurité du revenu spécifiquement pour les locataires de HLM. Comme le coût de nos loyers est déjà indexé et qu'il augmente chaque année en fonction de nos maigres revenus, la FLHLMQ va s'opposer farouchement à toutes hausses déguisées de ceux-ci.

COLLOQUE DU 4 JUIN 2014

La sagesse de ceux et celles qui s'impliquent!

Venez entendre les témoignages de ceux et celles qui se dévouent au quotidien pour améliorer leur vie, celle de leur famille et de leurs voisins à l'intérieur des HLM du Québec. À l'invitation de l'équipe de recherche, dirigée par le professeur Paul Morin de l'Université de Sherbrooke et de la FLHLMQ, une quinzaine de locataires exprimeront leurs expériences et leurs réflexions sur de nombreux aspects entourant leur rapport avec les autres locataires, le personnel de l'office et les groupes communautaires gravitant autour d'eux. En donnant ainsi directement la parole aux résidents de HLM, d'ici et d'ailleurs, le colloque a pour but de mettre en valeur les forces insoupçonnées de ceux et celles qui s'impliquent dans leur milieu et de voir comment se porte la participation des locataires. Le 4 juin 2014 au Grand salon du pavillon Pollack de l'Université Laval à Québec, locataires et gestionnaires sont invités à venir écouter ce que les locataires ont à dire sur leur expérience de vie en HLM. Pour plus d'informations et pour vous inscrire, consulter le site de la FLHLMQ.



Des locataires de la Montérégie ont participé avec enthousiasme à une rencontre afin de préparer le contenu du Colloque du 4 juin à l'Université Laval de Québec.

La zoothérapie fait réfléchir les tribunaux

Qu'elle provienne de la Cour suprême, de la Cour du Québec, de la Régie du logement, la jurisprudence en ce qui regarde la présence des animaux de compagnie est de plus en plus claire. Il ne suffit plus de brandir une clause interdisant la présence des animaux pour forcer un locataire à se départir de son animal devant les tribunaux. Plusieurs jugements récents, *OMH de Berthierville c. locatrice intimée* (février 2012), *OMH St-Félicien c. Réal Gagné* (mai 2014), etc., basent leur décision sur l'affaire *Demers c. Rabouin* qui résume ainsi l'état du droit par rapport à la question des animaux : «Sauf s'il est prouvé que la tolérance du locateur puisse être assimilée à une renonciation de la clause qui défend les animaux, le locataire ne pourra faire échec à cette clause que s'il rencontre les deux conditions suivantes :

- 1 La présence de l'animal ne cause aucun trouble de quelque nature ;
- 2 La présence de l'animal est nécessaire pour la santé ou la sécurité du locataire.»

Lors d'une contestation à la Régie du logement, il revient donc au locataire de faire la démonstration que la présence de son animal ne constitue pas un préjudice pour les autres locataires et qu'en revanche le fait de devoir s'en départir aurait un effet préjudiciable sur sa santé ou sa sécurité. Dans les cas où les locataires ont pu faire cette preuve avec l'appui de rapports médicaux précis et crédibles et en faisant témoigner des voisins immédiats à l'effet que l'animal ne troublait pas la quiétude des lieux, les tribunaux ont rejeté la demande des offices.

Rappelons que les CCR et les associations ont le pouvoir de tenir des référendums sur la présence ou non des animaux en vertu de la directive émise par la SHQ sur la participation des locataires. C'est



la seule question sur laquelle les locataires ont un réel pouvoir décisionnel, et non pas seulement consultatif, puisque les conseils d'administration sont tenus de respecter le vote démocratique des résidents.

PUNAISES DE LIT

Diminution de loyer accordée à un locataire

«Même si l'office a agi avec diligence pour l'éradication des insectes dès que la situation lui a été dénoncée au début du mois de juillet 2011, une somme globale de 200\$ est accordée au locataire à titre de diminution du loyer pour compenser la perte de la jouissance normale du logement subie au cours du mois de juillet 2011 et condamne l'office à payer les frais judiciaires de 41\$, plus 8\$ pour les frais de signification de la demande.»

C'est ainsi, dans un jugement du 18 septembre 2014 (*Jacques Arcouette c. OMH de Montréal*), que la Régie du logement a accordé à un locataire de HLM de Montréal une diminution de loyer en raison de la présence de punaises de lit.

Cette décision est importante car elle permettra de mettre une pression supplémentaire sur les offices et sur la SHQ afin que la lutte contre la vermine soit menée avec le sérieux et les budgets nécessaires. C'est un enjeu de santé publique qui ne doit pas être sous-estimé.



Vaudreuil-Dorion et Châteauguay

Des locataires retrouvent le sourire

«C'est comme si une chape de plomb venait subitement d'être enlevée et que les locataires retrouvaient le goût de rire et de s'impliquer» de dire une locataire qui participait à l'assemblée pour combler le poste vacant de représentant des locataires à l'office de Vaudreuil-Dorion.



De gauche à droite : Rollande Hémond, locataire au CA de l'OH de Vaudreuil-Dorion, Yves Vigneault, nouveau directeur et Solange Dubé, nouvellement élue comme locataire au CA de l'OH.

Il faut dire que depuis plusieurs années, les comités de locataires dans deux immeubles vivaient d'énormes difficultés avec la direction de l'office et qu'ils sentaient que leur bénévolat n'était pas apprécié. Ils n'étaient pas les seuls d'ailleurs puisque l'organisme offrant du soutien communautaire dans la région avait pris la décision difficile de cesser d'œuvrer à Vaudreuil-Dorion en raison du même malaise.

Un sondage sur la satisfaction des locataires mené par les deux associations et déposé l'an passé au conseil d'administration de l'office indiquait également un pourcentage d'insatisfaction dépassant les 70% chez les locataires alors que la normale est généralement inférieure à 10%.

Heureusement, des changements importants sont survenus à la direction et au

conseil d'administration de l'office et cela a eu un effet immédiat sur le climat entre l'office et ses locataires.

Dans la même veine, 43 locataires ont participé, le 21 octobre, à la relance des activités de l'Association des locataires de HLM de Châteauguay en présence du nou-



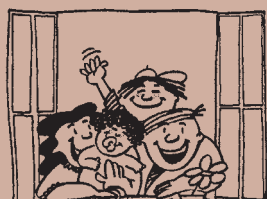
Le conseil d'administration de l'Association des locataires de Châteauguay.

veau directeur et du nouveau président de l'office d'habitation.

L'Association, vieille de 25 ans, avait renoncé à poursuivre son travail, en octobre dernier, lorsque tous les bénévoles avaient remis leur démission en raison de l'impossibilité, selon eux, de travailler avec la nouvelle directrice de l'office.

Suite, là aussi, à l'arrivée d'un nouveau directeur et d'un nouveau président, les locataires ont retrouvé le goût de faire du bénévolat en partenariat avec leur office. Un comité de 7 locataires, autant familles que personnes âgées, a repris le flambeau et une nouvelle représentante des locataires a été élue au CA de l'office.

Dans les deux cas, le message positif livré par la direction de l'office a eu un effet déterminant sur la participation des locataires.



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

COMMISSION DE RÉVISION PERMANENTE DES PROGRAMMES

La FLHLMQ formule deux propositions majeures pour améliorer les HLM

Consciente que le programme HLM sera scruté à la loupe par le gouvernement, malgré l'existence d'au moins trois études récentes démontrant sa grande utilité sociale, la FLHLMQ a pris l'offensive en formulant deux propositions qui permettraient de rendre le logement public encore plus utile et efficace.

1. Regrouper les 537 offices municipaux d'habitation en 17 offices régionaux d'habitation pour bien gérer le logement public.

Comme nous l'affirmions déjà en 2002, nous partageons l'analyse à l'effet que certains enjeux, notamment le logement social, dépassent largement le territoire des municipalités. Nous pensons que l'heure est enfin venue, comme l'avancait le ministre libéral, Claude Ryan, en 1993, de réformer le vaste réseau des offices d'habitation qui est affaibli en raison de l'éparpillement des ressources morcelé en plus de 537 offices municipaux. Alors que 67 offices administrent 84% du parc HLM, soit près de 53 000 logements, les 10 000 autres sont administrés par 479 OH qui gèrent en moyenne un immeuble de 20 logements. Cette trop grande décentralisation fait en sorte qu'il existe un réseau à deux vitesses dans nos HLM. Celui des offices professionnels avec du personnel à temps plein et celui des 479 OH avec du personnel à temps partiel que la SHQ n'arrive pas à bien former et à superviser et où la gestion est déficiente ainsi que les services aux locataires, comme vient de le démontrer une étude réalisée pour le compte de la SHQ en 2014.

Le regroupement des 537 offices municipaux en 17 offices régionaux n'est pas une idée inédite puisqu'il existe déjà deux offices, Laval et Montréal, qui assument cette responsabilité. Si on exclut Montréal et ses 20 376 logements de notre calcul, les 16 autres offices administreraient une moyenne de 2 546 logements. Ce qui est déjà la dimension d'offices comme Trois-Rivières, Sherbrooke, Longueuil, Saguenay, etc. qui ont tous fait la démonstration de leur efficacité, notamment grâce à leur masse critique de logements.

La superficie de chacune des régions ne doit pas être vue comme un obstacle puisqu'il est parfaitement possible d'organiser différents points de service. Déjà un office comme Gaspé, avec ses 200 kilomètres à couvrir le long du littoral, dessert très bien l'ensemble de son territoire avec des employés répartis dans plusieurs villages.

Quels seraient les principaux avantages à créer 17 offices ?

Il y a des économies réelles et immédiates à réaliser en éliminant 520 états financiers vérifiés, par exemple en supprimant l'informatisation inutile de 520 petits OH, en regroupant les 33 centres de services, en éliminant les frais de congrès et de forma-

Région administrative	Ménages en HLM	Offices
Bas-Saint-Laurent	2 740	56 OH
Saguenay-Lac-Saint-Jean	3 357	39 OH
Capitale-Nationale	6 576	26 OH
Mauricie	2 640	29 OH
Estrie	2 123	22 OH
Montréal	20 376	1 OH
Outaouais	2 528	18 OH
Abitibi-Témiscamingue	1 156	25 OH
Côte-Nord	1 142	18 OH
Nord-du-Québec	208	3 OH
Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine	1 407	24 OH
Chaudière-Appalaches	2 791	85 OH
Laval	1 120	1 OH
Lanaudière	1 613	39 OH
Laurentides	2 238	29 OH
Montérégie	7 013	81 OH
Centre-du-Québec	2 085	41 OH

tion de centaines d'employés à temps partiel incapables de suivre les exigences qui sont demandées, en centralisant le calcul des loyers, la comptabilité, le soutien aux clientèles en difficulté et le développement de nouveaux projets d'habitation, etc. Prenons simplement l'exemple des listes d'attente; les gens devraient pouvoir s'inscrire, en allant à un seul endroit, sur une liste centrale leur donnant accès aux différentes formes de logements subventionnés comme cela se fait depuis des années en Ontario.

Les villes et les MRC souffrent également de l'absence d'une ressource compétente en habitation à l'échelle de leur région. Ainsi, plusieurs MRC peuvent avoir 5, 10 ou 15 petits offices sur leur territoire mais ne disposent d'aucune ressource permanente et compétente dans le domaine de l'habitation sociale. L'absence d'un organisme régional ne permet pas, non plus, au secteur de l'habitation sociale d'être un acteur dans les concertations régionales entre les différents ministères, surtout en matière de santé et de services sociaux.

La SHQ y trouverait aussi son compte puisqu'elle ne peut continuer à prétendre s'acquitter pleinement de sa responsabilité de bien encadrer les organismes en habitation dans un contexte où leur nombre se multiplie chaque année alors que le nombre de fonctionnaires lui tend à diminuer. En régionalisant ainsi les forces, le gouvernement se donnerait également les moyens de pouvoir leur confier des responsabilités qu'il était jusqu'ici impossible de décentraliser vers les régions de manière responsable.

2. Transférer vers les locataires du parc HLM, sur une base volontaire, un maximum de tâches d'entretien et de conciergerie.

Dans une perspective de lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale, il est inadmissible que les locataires de HLM n'aient pas l'opportunité de pouvoir s'impliquer dans

l'entretien et la conciergerie de leur propre habitat. Cette contribution permettrait à plusieurs locataires d'améliorer leur sort, en se valorisant sur le plan social et économique, mais également d'éviter d'avoir à assumer une potentielle hausse de loyer en raison des coûts élevés de main-d'œuvre reliés à ces tâches. Il s'agit d'un budget global de plus de 70 M\$ pour l'ensemble des offices. Cette mesure viendrait donner un second souffle au plan de lutte à la pauvreté du gouvernement du Québec qui affirmait qu'il fallait cibler les HLM où résident 27 000 ménages vivant de la Sécurité du revenu, dont les deux tiers sont sans contrainte sévère à l'emploi.

Il existe déjà dans certains offices, notamment Drummondville, Trois-Rivières Québec et Matane, des locataires qui assument une partie des tâches d'entretien des espaces communs. Ces expériences sont très positives sur plusieurs aspects: le travail est bien fait par des gens qui ont à coeur leur immeuble, les autres locataires respectent plus le travail ainsi accompli par leur voisin ou voisine, les coûts sont raisonnables, ces quelques heures salariées représentent beaucoup pour des personnes loin sous les seuils de pauvreté et l'office perçoit un loyer supplémentaire.

Cette pratique est aussi déjà largement répandue dans les HLM en Wallonie et en France où 137 régies de quartiers entretiennent et embellissent de nombreuses cités HLM.

Ici, certaines associations de locataires, particulièrement dans les grands ensembles pour familles, pourraient avec l'aide d'une personne à la coordination et du milieu de l'emploi, jouer un rôle actif dans l'insertion sociale et économique de leurs membres ou participer à la création de Régie de quartier comme cela se fait déjà avec l'organisme Multi-Boulot à Trois-Rivières ou avec la coopérative des locataires de Drummondville.

Des CCR pleins d'énergie

À Gatineau, le CCR a décidé de mettre en place un comité de vigilance composé de 3 locataires et d'une employée de l'office pour aider les associations de locataires dans leur fonctionnement. Ce comité rencontrera toutes les associations afin de les renseigner sur la tenue de livre et sera disponible pour donner un coup de main aux trésoriers et trésorrières. Il pourra agir pour corriger des situations lorsque la démocratie est mal servie et émettre des recommandations à l'office concernant la reconnaissance et le financement des associations.



À Québec, le CCR prépare un avis sur la peinture afin de sensibiliser les membres du CA de l'office aux difficultés des locataires incapables de peindre eux-mêmes leur logement. Le CCR a également composé un comité de soutien aux associations qui sera chargé de faire une tournée d'organisation dans les HLM qui n'ont pas d'association. Le CCR a été heureux de constater que l'office allouait entre 25 et 30% de son budget RAM à la rénovation intérieure des logements.



À Sherbrooke, le CCR a un local avec ligne téléphonique et adresse courriel et un budget de 3900\$ pour tenir des activités et des réunions. En collaboration avec l'office, il est intervenu pour aider à mettre sur pied des associations dans plusieurs habitations et pour animer certaines assemblées générales. Le CCR planifie de tenir plusieurs formations J'AIME MON VOISIN dans différents immeubles au cours des prochains mois. Chaque année, l'OMHS organise avec le CCR une soirée reconnaissance pour rendre hommage aux bénévoles.



Des locataires s'expriment par la photo

Après avoir suivi une formation en recherche et en photographie, dix locataires-chercheuses, résidant aux habitations Séguin, ont sillonné les rues de leur quartier pendant quatre semaines cet automne afin de capter en images les aspects qui favorisent et nuisent à leur qualité de vie. Elles ont discuté en groupe des résultats de leur recherche et préparé collectivement une exposition permettant de rendre public le fruit de leur travail.

Les locataires-chercheuses invitent les autres locataires en HLM, le grand public ainsi que les décideurs à venir découvrir leurs réflexions en images. Les photos sont exposées du 28 novembre 2014 au 11 janvier 2015 au Café de la Maison de la culture de Pointe-aux-Trembles (14001, rue Notre-Dame Est, Montréal). Les heures d'ouverture sont les suivantes : mercredi de 12 h à 20 h ; jeudi-vendredi 12 h à 18 h ; samedi 10 h à 17 h ; dimanche 12 h à 17 h.

Les locataires-chercheuses ont apprécié leur participation : « Avec le projet, je sens que je travaille pour ma communauté. Je me sens dans l'action, et j'aime bien ça », a dit l'une d'entre elles. Le projet est donc une expérience à répéter. Il s'agit d'ailleurs de



Les locataires des Habitations Séguin ayant participé au projet de photos.

la première phase d'un projet de recherche plus large dirigé par la professeure Janie Houle de l'Université du Québec à Montréal. Le projet a bénéficié du soutien financier du Conseil de recherche en sciences humaines du Canada, et d'un partenariat avec l'Office municipal d'habitation de Montréal.



Infolettre
de la Fédération des locataires d'habitations
à loyer modique du Québec (FLHLMQ)
La voix des locataires de HLM

Recevez l'INFOLETTRE de la FLHLMQ

À compter de décembre, la FLHLMQ fera parvenir gratuitement, à tous les mois, une INFOLETTRE à tous ceux et celles qui souhaitent être tenus informés des principales nouvelles concernant les HLM. Il vous suffit de vous abonner en allant sur la page d'accueil de notre site web, au www.flhlmq.com

Une association pour 106 familles à Terrebonne

Grâce aux vaillants efforts de quelques femmes et d'une travailleuse communautaire, les 106 familles du bld. Terrebonne dans la ville du même nom ont maintenant leur association. Quatre locataires ont été élus en présence du directeur de l'office, de la présidente du CCR et même, de la députée fédérale du NPD venue saluer cette belle initiative citoyenne.

