Bulletin

de la Fédération des locataires d'habitations à loyer modique du Québec

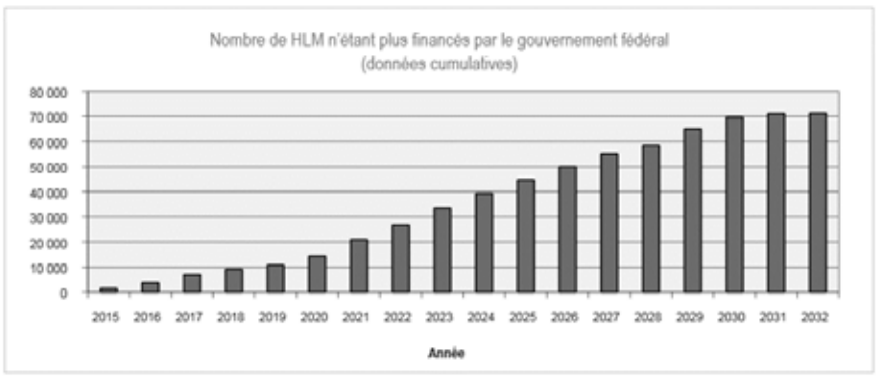
Numéro 86 — Octobre 2016

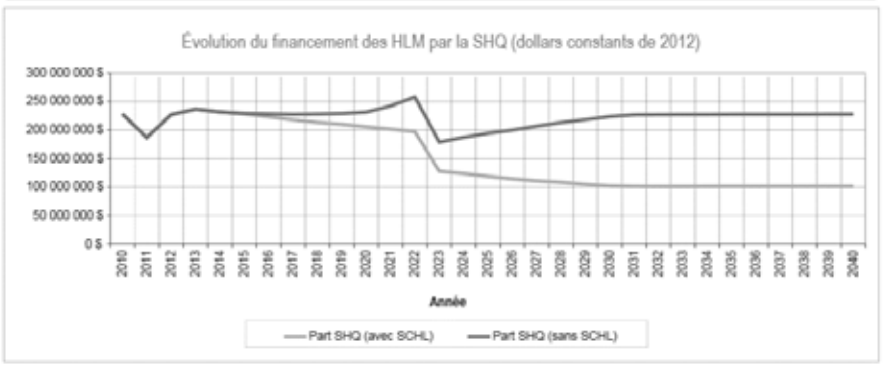
STRATÉGIE NATIONALE SUR LE LOGEMENT

Ottawa doit continuer de financer les HLM !

ALORS QUE LE MINISTRE FÉDÉRAL de la Famille, des Enfants et du Développement social, Jean-Yves Duclos, **invite tous les citoyen-ne-s à participer à une consultation intitulée « Parlons logement »** afin de définir une Stratégie nationale qui servira à orienter les dépenses du fédéral en habitation, il est essentiel de lui rappeler l'importance de continuer d'investir dans les HLM, et ce, en dépit de la fin des conventions entre Ottawa et Québec.

Comme l'indique les deux tableaux produits par la Société d'habitation du Québec (SHQ), il manquera 50 millions $ par année, dès 2021, pour payer le déficit et la rénovation des HLM. Ce manque à gagner pour le gouvernement du Québec ira en grandissant pour atteindre 150 millions $ par année, en 2032, à la fin de toutes les ententes entre Québec et Ottawa.





Si, jusqu'ici, nous nous inquiétions surtout de l'effet à la hausse que cela pourrait éventuellement provoquer sur le coût du loyer des locataires, nous constatons aujourd'hui une conséquence négative encore plus directe.

Si la SHQ est prête à dépenser 343 millions $ par année dans la rénovation des HLM, c'est principalement parce que le gouvernement fédéral paie 50 % de la facture. Cependant, avec l'arrivée de la fin des conventions, Ottawa a cessé de payer pour les rénovations de 1 000 logements HLM en 2015 et de 2 000 autres en 2016. D'ici 5 ans, c'est plus du tiers du parc, soit 20 000 logements, pour lesquels Ottawa ne paiera plus. Le gouvernement du Québec va-t-il accepter de payer, à lui seul, les 2 milliards $ qu'il reste à investir dans la modernisation des HLM ? Plusieurs autres provinces canadiennes en ont été incapables.

C'est pourquoi il est essentiel au maintien de nos loyers à prix modique et pour la rénovation de nos logements, que le gouvernement fédéral continue d'assumer 50 % de la facture des HLM, comme il le fait depuis plus de 40 ans.

Toutes les associations de locataires, les comités consultatifs et les locataires sur le CA des offices sont chaudement invités à poser deux gestes qui nous aideront à convaincre le ministre Duclos d'inclure le maintien du financement fédéral des HLM dans sa stratégie nationale sur le logement.

- **Écrire au ministre Duclos (en signant la lettre type disponible au www.flhlmq.com) ;**
- **Rencontrer votre député-e fédéral, dans son bureau de comté, afin de lui remettre une copie de ce bulletin pour le ou la sensibiliser à la situation dans les HLM.**

Ensemble, nous réussirons à convaincre le gouvernement de continuer à prendre soin de nos HLM !

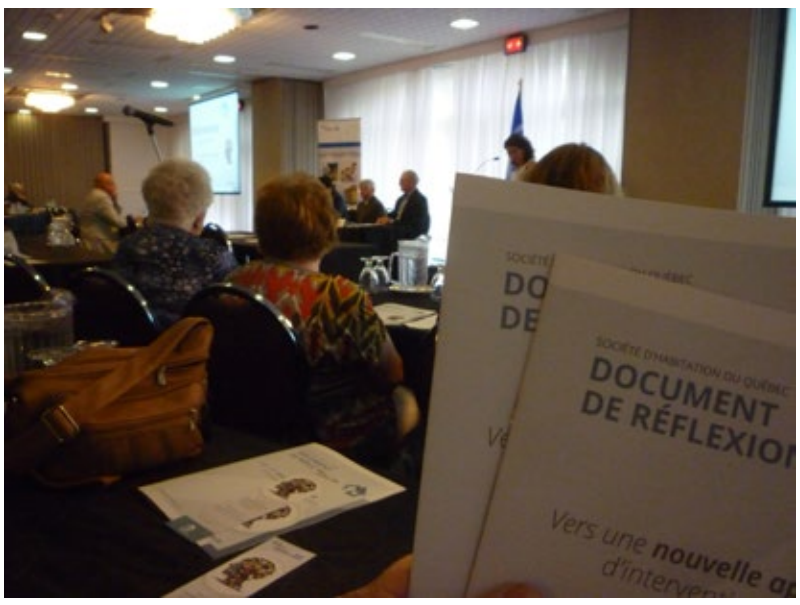
Julie Laprès
Présidente de la FLHLMQ

Les locataires sont les actionnaires principaux des HLM

DANS LE DÉBAT sur le regroupement des offices, on entend souvent des villes affirmer que ce sont elles qui paient pour les HLM en remboursant 10 % du déficit d'exploitation à la fin de chaque année. Ce qui leur donnerait le droit de décider de l'avenir de nos HLM. Rien de plus faux !

Prenons, à titre d'exemple, les chiffres du dernier rapport annuel de l'Office d'habitation de Trois-Rivières pour 2015. Dans la colonne des revenus, on constate que les locataires ont payé 6 831 769 $ en loyers, que la SHQ/SCHL a versé en subventions 6 351 077 $ et que la contribution de la ville a atteint 705 674 $. Ainsi les locataires ont contribué à 49 % des coûts, les gouvernements de Québec et Ottawa à 46 % et la municipalité à seulement 5 %. De plus, dans la colonne des dépenses, il est indiqué que l'office a versé 1 665 627 $ en taxes foncières à la ville, soit plus de deux fois la contribution de la ville au déficit des HLM.

Alors, dans le débat sur l'avenir de nos HLM, ne craignons pas de prendre la parole afin de rappeler que les locataires sont les actionnaires principaux alors que les villes reçoivent plus d'argent qu'elles n'en versent avec nos logements.



La tournée de consultation est en branle !

Suite à l'adoption de la loi nº 83 par l'Assemblée nationale du Québec, le ministre des Affaires municipales, Martin Coiteux a décidé de confier à son adjoint parlementaire, le député Norbert Morin, le mandat de réaliser une tournée des différentes régions du Québec afin d'encourager les offices et les villes à formuler des propositions de regroupement volontaire. Jusqu'à maintenant M. Morin a visité dix villes, ce qui lui a permis de rencontrer plus de 350 organismes, dont une soixantaine d'associations de locataires de HLM, et de nombreux maires. **PLUS DE DÉTAILS EN PAGE 3.**

Des travaux, mais pas à n'importe quelles conditions !

LA RÉGIE DU LOGEMENT vient de rabrouer l'OMH de Péribonka pour avoir tenté d'imposer des travaux majeurs à un locataire sans respecter les dispositions que prévoit le *Code civil du Québec* en de telles circonstances.

L'OMH demandait à la Régie d'ordonner à Paul-Claude Brunet de donner accès au logement pour l'exécution de travaux dans son logement. Cette rénovation requérait de vider les armoires de cuisine et de les remplir après les travaux. L'OMH estimait la durée des travaux à tout au plus 1 journée et demie.

Le locataire estimait, quant à lui, qu'il s'agissait de travaux majeurs ; il réclamait donc 500 $ pour compenser les inconvénients, en plus du remboursement de trois nuits d'hôtel et des frais de repas pendant cette durée, invoquant que les travaux dureraient deux ou trois jours.

La juge administrative Micheline Leclerc écrit : « Il ressort de la preuve que les travaux projetés sont des travaux majeurs puisque le locataire devra vider toutes les armoires et replacer tous ses effets par la suite, en plus de ne pas avoir accès à sa cuisine pendant au moins une journée. (…) Or, l'avis donné par le locateur ne rencontre pas les exigences (des articles 1922 et 1923 du *Code civil du Québec*). Il devra donc donner un avis conforme au locataire pour effectuer les travaux et ce dernier pourra exercer le recours approprié s'il désire contester les conditions du locateur. »

L'article 1923 du C.c.Q. prévoit que l'avis du locateur doit indiquer la nature des travaux, la date à

laquelle ils débuteront et l'estimation de leur durée, ainsi que, s'il y a lieu, la période d'évacuation nécessaire ; il doit aussi préciser, le cas échéant, le montant de l'indemnité offerte, ainsi que toutes autres conditions dans lesquelles s'effectueront les travaux, si elles sont susceptibles de diminuer substantiellement la jouissance des lieux.

L'avis doit être donné au moins dix jours avant la date prévue pour le début des travaux ou, s'il est prévu une période d'évacuation de plus d'une semaine, au moins trois mois avant celle-ci.

« Nous sommes évidemment d'accord avec les rénovations et les travaux majeurs, rappelle Robert Pilon, coordonnateur de la FLHLMQ, mais ils doivent se réaliser dans le respect des droits des locataires. Le guide de gestion de la SHQ recommande d'ailleurs des règles claires aux offices sur les avis et les dédommagements possibles. »

Articles pertinents du Code civil du Québec

1922. Une amélioration majeure ou une réparation majeure non urgente, ne peut être effectuée dans un logement avant que le locateur n'en ait avisé le locataire et, si l'évacuation temporaire du locataire est prévue, avant que le locateur ne lui ait offert une indemnité égale aux dépenses raisonnables qu'il devra assumer en raison de cette évacuation.

1923. L'avis (du locateur) indique la nature des travaux, la date à laquelle ils débuteront et l'estimation de leur durée, ainsi que, s'il y a lieu, la période d'évacuation nécessaire ; il précise aussi, le cas échéant, le montant de l'indemnité offerte, ainsi que toutes autres conditions dans lesquelles s'effectueront les travaux, si elles sont susceptibles de diminuer substantiellement la jouissance des lieux. L'avis doit être donné au moins 10 jours avant la date prévue pour le début des travaux ou, s'il est prévu une période d'évacuation de plus d'une semaine, au moins trois mois avant celle-ci.

1924. L'indemnité due au locataire en cas d'évacuation temporaire est payable à la date de l'évacuation. Si l'indemnité se révèle insuffisante, le locataire peut être remboursé des dépenses raisonnables faites en surplus. Le locataire peut aussi obtenir, selon les circonstances, une diminution de loyer ou la résiliation du bail.

1925. Lorsque l'avis du locateur prévoit une évacuation temporaire, le locataire doit, dans les 10 jours de la réception de l'avis, aviser le locateur de son intention de s'y conformer ou non; s'il omet de le faire, il est réputé avoir refusé de quitter les lieux. En cas de refus du locataire, le locateur peut, dans les 10 jours du refus, demander au tribunal de statuer sur l'opportunité de l'évacuation.

1926. Lorsque aucune évacuation temporaire n'est exigée ou lorsque l'évacuation est acceptée par le locataire, celui-ci peut, dans les 10 jours de la réception de l'avis, demander au tribunal de modifier ou de supprimer une condition abusive.

1927. La demande du locateur ou celle du locataire est instruite et jugée d'urgence. Elle suspend l'exécution des travaux, à moins que le tribunal n'en décide autrement. Le tribunal peut imposer les conditions qu'il estime justes et raisonnables.

1929. Aucun avis n'est requis et aucune contestation n'est possible lorsque les modifications effectuées ont fait l'objet d'une entente entre le locateur et le locataire, dans le cadre d'un programme public de conservation et de remise en état des logements.

Le portrait statistique du 16e congrès de la FLHLMQ

225 délégué-e-s se sont réuni-e-s les 10 et 11 juin derniers, à l'Université Laval à Québec. Qui sont-ils-elles?

La provenance des délégué-e-s ?

37% proviennent des immeubles pour familles
63% des immeubles pour personnes âgées.
33% d'un office de moins de 100 logements
67% d'un office de plus de 100 logements.

L'âge moyen des délégué-e-s ?

50 ans chez les familles
69 ans chez les personnes âgées
– 20 ans la plus jeune et 88 ans la plus âgée.

Le nombre de participation au congrès?

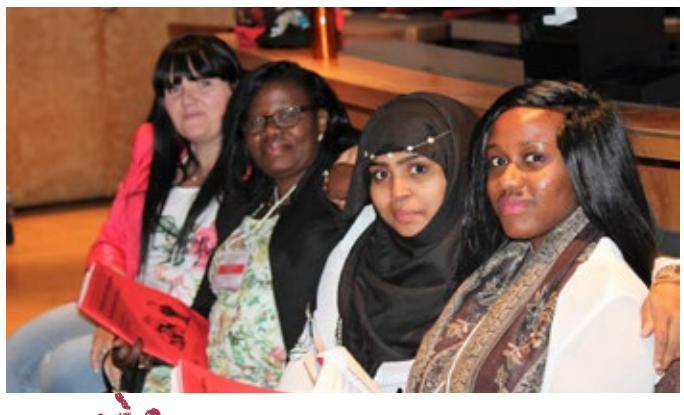
Un congrès (44 %), 2 congrès (20 %),
3 congrès (12 %), 4 congrès (12 %),
5 congrès (4 %), 6 congrès et plus (8 %).

Délégué-e-s ayant déjà siégé au conseil d'administration d'un office?

OUI : 41,5 % NON : 58,5 %

Délégué-e-s ayant une adresse courriel?

OUI : 62 % NON : 38 %



Leur évaluation du congrès

	☺	😐	☹
Déroulement général	94 %	4 %	1 %
Rapport d'activités	94 %	4 %	3 %
États financiers	93 %	6 %	1 %
Conférence sur les regroupements	84 %	12 %	4 %
Échanges en atelier sur les regroupements	68 %	24 %	8 %
Ateliers de formation	87 %	9 %	3 %
Repas	27 %	24 %	49 %
Hébergement	82 %	16 %	2 %
Organisation du transport	96 %	4 %	0 %
Courtoisie du personnel	99 %	1 %	0 %
Soirée festive	57 %	19 %	24 %

Des locataires demandent le respect de leur vie privée

Six locataires de l'avenue Beaudoin, à Saint-Raphaël, en Beauce, ont protesté contre l'intrusion sans préavis, dans leur logement d'employés mandatés par l'office considérant qu'il s'agit d'un manque de respect à l'égard de leur vie privée.

En effet, l'article 1931 du *Code civil du Québec* mentionne que « Le locateur est tenu, à moins d'une urgence, de donner au locataire un préavis de 24 heures de son intention de vérifier l'état du logement, d'y effectuer des travaux ou de le faire visiter par un acquéreur éventuel.» L'OH voulait vérifier l'état des systèmes d'alarme. Or, une vérification de routine ne constitue pas une urgence.

Les locataires ont exigé des excuses de la part du directeur de l'office afin de s'assurer que cela ne se reproduise plus. La FLHLMQ appuie cette démarche, car c'est une pratique devenue courante dans beaucoup d'offices de ne pas s'annoncer avant de procéder à des travaux chez les locataires.

CONSULTATION SUR LE REGROUPEMENT DES OFFICES

Le mouvement des fusions est en marche !

MÊME SI AVEC L'ADOPTION DE LA LOI nº 83, l'Assemblée nationale du Québec a donné au ministre des Affaires municipales, Martin Coiteux, le pouvoir de décréter, **à compter du 1er** juillet 2017, des fusions sur la base des territoires des MRC ou entre offices, celui-ci a décidé de confier à son adjoint parlementaire, le député Norbert Morin, le mandat de réaliser une tournée des régions du Québec afin d'encourager les offices et les villes à formuler des propositions de regroupement volontaire.

Montréal

Laval

Saint-Jérôme

Joliette

Après avoir commencé un peu avant les vacances, à Rimouski et à Sept-Îles, la tournée de consultation organisée par la SHQ est passée par Saint-Jérôme, Joliette, Laval, Montréal, Gatineau, Val D'Or, Sainte-Marie-de-Beauce et Sherbrooke. Plus de 350 organismes, dont une soixantaine d'associations de locataires de HLM, et de nombreux maires étaient présents pour exprimer leurs besoins et leurs idées. La tournée se poursuivra maintenant d'ici à la fin de novembre en Gaspésie, au Saguenay-Lac-St-Jean, en Mauricie, en Montérégie et dans la Capitale nationale.

Le point de vue exprimé par les locataires de HLM

Lors des consultations, de nombreux locataires ont repris la résolution adoptée à l'unanimité lors du 16e congrès de la FLHLMQ, à savoir qu'il serait utile **que les offices soient regroupés, dans la mesure du possible, sur la base du territoire des municipalités régionales de comté (MRC) afin de gérer autour de 300 logements et pouvoir disposer d'un maximum de ressources.**

À Rimouski, Muriel Langlois, trésorière à l'Association des HLM de Matane a demandé à la SHQ de prendre le leadership d'asseoir les villes et les offices de chaque MRC à la même table pour formuler des propositions de regroupement. À Joliette, Suzanne Champagne, de l'Assomption, a expliqué qu'en assemblée générale les locataires avaient voté une résolution demandant le regroupement des 4 offices et des 249 logements de la MRC. À Saint-Jérôme, de nombreux locataires des environs de Mont-Laurier ont réclamé le regroupement de leurs sept petits offices au sein de la MRC Antoine-Labelle. À Gatineau, Ronald Joanisse de Chenéville a exprimé sa préférence pour la constitution d'un office pour les 5 offices de la MRC de Papineau.

Ce fut, pour nous, l'occasion d'expliquer comment le regroupement des forces dispersées au sein de 56 offices dans le Bas-St-Laurent, de 18 sur la Côte-Nord, de 30 dans les Laurentides, de 39 dans Lanaudière et de 18 dans l'Outaouais, il serait parfaitement possible de s'inspirer des régions de Laval et de Montréal, où il y a un seul office. Regrouper les forces favoriserait d'être à la hauteur de la mission sociale des HLM et de mieux travailler en partenariat avec les locataires.

Le trop grand nombre d'offices au Québec, soit 538, provoque le morcellement et l'éparpillement des ressources et entraîne que tous les locataires n'ont pas accès à des services de même qualité. Il existe, de fait, un réseau à deux vitesses dans nos HLM : celui des 68 offices professionnels avec du personnel à temps plein administrant 53 000 logements (84 % du parc HLM) et celui des 470 petits offices gérant généralement un seul immeuble de 20 logements. Dans ces derniers endroits, le personnel ne travaille souvent que quatre à six heures par semaine et la SHQ n'arrive pas à bien les former et superviser. La gestion et les services aux locataires en deviennent déficients.

Une étude de la firme CFC management et ressources humaines, réalisée en 2014, confirme cette réalité. Elle démontre que les locataires des offices de moins de 100 logements ne bénéficient pas des mêmes services de qualité que les locataires administrés par des offices de plus de 100 logements.

Le morcellement des offices empêche également la mise en place d'une liste d'attente centralisée pour les demandeurs. De plus, il affaiblit la capacité de réaliser de nouveaux projets d'habitation dans les régions.

La démocratie et la transparence sont également mal servies comme en témoigne le fait que, même si depuis 2002, la *Loi sur la Société d'habitation du Québec* oblige tous les offices à mettre en place un comité consultatif de résidants (CCR), seulement 47 % des offices de moins de 100 logements respectent cette obligation. Voilà ce que révèle l'évaluation du programme HLM produit par la SHQ en 2011.

L'expérience récente de la fusion en 2013 de six petits offices pour créer l'Office régional du Lac-des-Deux-Montagnes et la fusion d'une centaine d'offices en 2002 ont permis aux locataires de constater qu'ils et elles étaient beaucoup mieux desservi-e-s par des offices comme Matane, Lévis, Drummondville, Rimouski, Saint-Jérôme, Chandler, Gatineau, Trois-Rivières, Thetford Mines, Victoriaville, etc.

Le débat progresse dans plusieurs régions

À plusieurs reprises durant la tournée de consultation, des élu-e-s ont demandé à la SHQ de préciser quelles règles du jeu guideront les fusions volontaires. Ainsi, le préfet de la MRC de Nicolet-Yamaska, Marc Descôteaux a affirmé « *que ça peut peut-être être intéressant, mais je ne connais pas encore tous les tenants et aboutissants du projet. La MRC peut avoir un intérêt à regarder cela de près, selon les impacts économiques que cela peut amener* ». Pour aider aux discussions entre les offices, les villes et les MRC, la Société d'habitation du Québec a annoncé qu'elle publierait au début de l'automne un guide pour indiquer quels modèles de regroupement volontaire pourront être acceptés et les différentes étapes **à suivre pour y arriver.** Une annonce devrait aussi bientôt être faite pour préciser les conditions de reclassement des directeurs et directrices actuellement en fonction et le montant des primes de départ.

En dépit de ce manque de clarté, le débat progresse bien dans beaucoup de régions du Québec. Ainsi la Ville d'Amos propose de regrouper les cinq offices du territoire au sein de la MRC Abitibi. « *On a rencontré les autres maires et avons convenu qu'il serait préférable de s'organiser sur notre territoire. On souhaite être proactifs dans ce dossier et ne pas attendre qu'on nous impose un décret* », déclare Sébastien D'Astous, maire d'Amos. Au nord du Lac-Saint-Jean, la MRC de Maria-Chapdelaine a voté à l'unanimité de demander la constitution d'un office régional avec un siège social à Dolbeau-Mistassini et un point de service dans le secteur GÉANT pour remplacer les neuf offices actuels qui administrent ensemble 383 logements sur le territoire.

La FLHLMQ diffusera largement le guide d'accompagnement produit par la SHQ afin que les locataires, les associations et les CCR puissent participer au débat sur le regroupement au sein de leur office, de leur municipalité et de leur MRC. Il est aussi possible de prendre connaissance sur notre site web (www.flhlmq.com) des fiches explicatives que nous avons rédigées pour répondre aux principales questions soulevées lors de la tournée de consultation de la SHQ et du député de Côte-du-Sud, Norbert Morin.

Départ pour l'aventure pour quatre jeunes

C'EST LE 9 AOÛT que quatre jeunes de 8 à 12 ans de Place de la Rive à Québec s'envolaient pour la ville de Gravelines, en Normandie, afin de participer à un séjour de deux semaines dans un camp de vacances à l'invitation de l'organisme Secours populaire français (SPF).

« Ce projet est une retombée positive de notre passage au congrès de la Confédération nationale du logement, au cours duquel nous avons rencontré le président du SPF, M. Julien Lauprêtre », affirme Julie Laprés, présidente de la FLHLMQ.

Les visiteurs dormiront dans des tentes, sur une ferme. En matinée, ils participeront à des activités culturelles et artistiques. La randonnée ou la piscine occuperont les après-midis, de même que la visite de la ferme et la découverte de la ville de Gravelines, dans l'extrême nord du pays. La visite de Paris est aussi à l'horaire, dont le Disneyland de la capitale française.

SPF assumera les coûts du voyage et du séjour. En réponse à une décision du congrès de la Fédération, celle-ci contribuera pour 2000$ et tentera de trouver des commanditaires pour envoyer plus d'enfants l'an prochain.

Quant au SPF, il en est à sa deuxième expérience du genre, ayant accueilli l'an dernier 800 enfants de partout dans le monde dans le cadre d'une opération de solidarité appelée « Copains du monde ».

Nos jeunes délégués, Yasin Arafat, Valentina Medina Baron, Romena Kathun, Josephine Rashidi et leur accompagnatrice Kathy Patoine, produiront un reportage sur leurs impressions de voyage. Nous le publierons avec plaisir dans notre prochain bulletin.

La FLHLMQ à l'Assemblée nationale française

LE 4 MAI DERNIER, la FLHLMQ a eu l'honneur de prendre la parole à l'Assemblée nationale, à Paris, dans le cadre d'un colloque sur la participation des habitants, organisé à l'initiative de la Confédération nationale du logement (CNL). Le discours prononcé par le coordonnateur de la fédération, Robert Pilon, est disponible sur notre site web au www.flhlmq.com.

Nouvelle interdiction de fumer dans les HLM

En vertu de la *Loi concernant la lutte contre le tabagisme*, de nouvelles mesures entraient en vigueur le 26 mai 2016. Parmi elles, signalons l'interdiction de fumer dans les aires communes des immeubles d'habitation comptant **de 2 à 5 logements**. Auparavant, l'interdiction visait les immeubles de 6 logements et plus. Ces mesures visent à :

- protéger les jeunes et à prévenir l'initiation à l'usage du tabac
- protéger la population des dangers de l'exposition à la fumée de tabac
- inciter les fumeurs à cesser de fumer

Mobilisation pour la réembauche d'une intervenante sociale

FAIT RARE, les locataires membres du CCR du Lac-des-Deux-Montagnes ont écrit à la direction du Centre intégré de santé et de services sociaux (CISSS) des Laurentides pour que soit retiré des mains de l'office la gestion du projet de soutien aux aînés en HLM et OBNL d'habitation. Ce projet permet de compter sur les services de deux intervenantes pour un total de 56 heures/semaine.

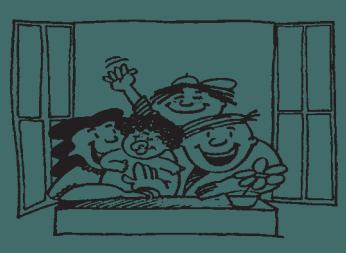
Cette action fait suite à la décision de la direction de l'office de ne pas maintenir en poste une organisatrice communautaire particulièrement appréciée des locataires depuis de nombreuses années. Après avoir tenté sans succès différentes démarches afin de convaincre les membres du CA de revenir sur leur décision, notamment en invoquant le fait que le CCR est pleinement satisfait du travail de l'intervenante, les locataires ont décidé de demander au CISSS de reprendre le contrôle des sommes qu'il alloue au soutien communautaire, de réengager l'intervenante communautaire et, à l'avenir, de superviser directement leur travail.

La FLHLMQ appuie cette démarche qui soulève encore une fois l'importance de pouvoir garantir aux intervenant-e-s sociaux une certaine distance critique dans leur travail avec les offices pour bâtir leur crédibilité et maintenir un lien de confiance avec les 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



À quand un guichet unique pour obtenir un logement social ?

ALORS QU'IL EXISTE UN GUICHET UNIQUE d'accès aux places en garderie, qu'on peut indiquer notre changement d'adresse auprès de plusieurs ministères par un seul clic sur Services Québec, il est scandaleux que des dizaines de milliers de ménages à faible revenu ayant besoin d'un logement social soient dans l'obligation de suivre un parcours du combattant pour savoir où s'inscrire afin d'accéder à un HLM, une coop ou un logement dans un OBNL.

C'est d'autant plus scandaleux quand on sait que dans la province voisine, en Ontario, 47 gestionnaires de services municipaux administrent le logement social. Beaucoup de ces gestionnaires ont un accès Web qui acceptent les demandes en ligne. Une demande de logement peut ainsi être acheminée dans tous les logements sociaux disponibles dans la collectivité. Pour accroître ses chances de trouver un logement abordable, un ménage peut décider de présenter des demandes dans plus d'une aire de services. Ces gestionnaires de services municipaux gèrent également la liste d'attente aux places en garderie.

Le regroupement des offices, si possible sur la base du territoire des MRC, doit servir à corriger cette lacune importante.

Source : Ministère du logement de l'Ontario