



Fédération des locataires d'habitations à loyer modique du Québec

2520, avenue Lionel-Groulx, local 202
Montréal (Québec) H3J 1J8
514 521-1485 • 1 800 566-9662
fhlmq.com • info@fhlmq.com

UNE OCCASION EN OR DE RÉNOVER NOS HLM

Depuis juin 2023, les règles du jeu en matière de rénovation des HLM ont quelque peu changé au Québec avec l'arrivée du Programme de rénovation des habitations à loyer modique (PRHLM).

Ce programme s'appliquera aux immeubles dont les conventions de financement sont terminées avec le fédéral. Il vise essentiellement à dépenser les 2,2 milliards \$ prévus, d'ici 2028, à l'Entente Canada-Québec sur le logement (ECQL). Les offices sont invités à déposer à la SHQ des demandes de financement pour leurs travaux qui pourront s'échelonner sur les quatre prochaines années.

Ce programme est plus que bienvenu puisque 40% du parc HLM est coté D ou E selon l'échelle de vétusté des infrastructures du gouvernement du Québec. Au 31 décembre 2021, 4 481 HLM étaient même vacants en raison de leur désuétude.

Le programme comporte différents éléments très positifs :

- Il permettra de financer des travaux visant l'ajout de nouveaux services, installations ou espaces communs directement liés aux besoins des locataires.
- Il permettra de financer un changement de la vocation des logements, de leur typologie, de leur catégorie ou de leur nombre, incluant la relocalisation sur un nouveau terrain ou l'ajout d'une partie non résidentielle (commerces ou services au bénéfice des locataires).
- Il permettra d'accélérer la remise en état de HLM suite à un sinistre.

La FLHLMQ est donc très heureuse de l'avènement du PRHLM. D'autant plus que les budgets alloués à ce programme devraient aller rapidement en augmentant selon la répartition annuelle des sommes de l'ECQL. Pour 2023-2024: 208 M \$, 2024-2025: 306 M \$, 2025-2026: 373 M \$, 2026-2027: 473 M \$ et 2027-2028: 545 M \$. Sans parler, des 200 millions \$ déjà utilisés à d'autres fins que la ministre Duranceau a promis de retourner dans le PRHLM.



Manifestation devant les bureaux de la ministre Duranceau, le 12 mai 2023.

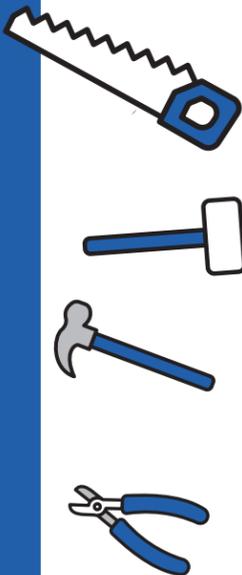
Les locataires doivent faire entendre leurs besoins dès maintenant

Il deviendra encore plus important pour tous les locataires impliqué-e-s aux CA des offices, dans les CCR et dans les associations de locataires de jouer un rôle actif dans l'établissement des projets de rénovation déposés par les offices auprès de la SHQ. C'est le temps ou jamais d'exprimer nos véritables besoins d'amélioration à nos offices pour qu'ils les incluent dans leurs demandes de subventions d'ici 2028.

Nos HLM en mauvais état seront-ils rénovés ? Nos HLM seront-ils aménagés pour les besoins des personnes à mobilité réduite ? Nos HLM familles auront-ils des salles communautaires ? Va-t-on subdiviser des logements trop grands ou créer de plus grands logements ? Des HLM seront-ils démolis et reconstruits ailleurs ? Autant d'opportunités de prendre de bonnes ou de mauvaises décisions pour assurer l'avenir de nos HLM.

C'est un défi exaltant autant pour les offices que pour les locataires. Comment allez-vous vous organiser pour que le plan de rénovation de vos offices soit à la hauteur de vos besoins ?

Vous pourrez compter sur la FLHLMQ pour vous accompagner dans vos efforts pour atteindre vos objectifs pour 2028.



LE BULLETIN FÊTE SON CENTIÈME NUMÉRO !

Depuis trente ans, la FLHLMQ publie un bulletin d'information pour défendre les HLM et faire connaître les actions de ses habitant-e-s. Ce numéro est le centième.

Au fil des années, notre bulletin a pris différentes formes et différentes couleurs mais il n'a jamais cessé de mettre en valeur le courage et le dévouement de tous ceux et celles qui font vivre plus de 300 associations de locataires et près de 75 comités consultatifs de résident-e-s.

La FLHLMQ tient à souligner la contribution particulière de son coordonnateur, Robert Pilon, qui a participé à la rédaction de chacun de ces numéros.



MONSIEUR TRUDEAU FAITES COMME VOTRE PÈRE !



Réunis à Charlottetown au mois d'août, les libéraux fédéraux se demandaient comment résoudre la crise du logement. C'est une question très, très, très complexe selon eux.

Lors de la précédente grande crise du logement au Canada, au sortir de la 2^e guerre mondiale, le gouvernement n'avait pas hésité à lancer un vaste programme de construction de logements publics en collaboration avec les provinces et les municipalités.

Grâce à ce programme, dans les années 80, sous Pierre Elliot Trudeau et Robert Bourassa, il se réalisait 10 000 logements sociaux par année au Québec, dont 5 000 HLM construits directement par les municipalités et la SHQ. Il n'existerait pas de crise du logement, aujourd'hui, si ce programme n'avait pas été supprimé dans les années 90 par Brian Mulroney alors chef du Parti Conservateur. Nous aurions 300 000 logements à prix modique de plus au Québec pour maintenir un taux de vacance salulaire qui ralentirait les appétits démesurés du marché locatif privé.

La solution au manque de logement à bas loyer est sous nos yeux et archiconnue. Il suffit de mettre en place un nouveau programme de logement public à Ottawa et d'en confier la maîtrise d'œuvre au Québec.

Abonnez-vous à notre infolettre !

Tous les mardis, lisez l'infolettre de la FLHLMQ remplie de nouvelles toutes fraîches. Pour vous abonner gratuitement, il suffit d'inscrire votre adresse courriel dans le coin droit de notre page web au fhlmq.com.



LA SHQ PASSE EN 2^{ÈME} VITESSE POUR FUSIONNER LES OFFICES

Du 21 août au 22 septembre, la SHQ a fait une tournée dans 15 régions du Québec afin de mener des discussions avec les élu-e-s municipaux et les responsables des OH dans le but « d'optimiser » le réseau des offices.

En clair, cela signifie que la SHQ veut fusionner les offices afin que ceux-ci soient plus performants et plus capables de bien gérer les HLM, d'utiliser efficacement les 2,2 milliards \$ à dépenser d'ici 2028 pour la rénovation de nos logements et, en pleine crise du logement, de construire rapidement de nouveaux logements sociaux et de nouveaux logements abordables.

La FLHLMQ est très heureuse de cette initiative. Parce que nous avons constaté l'efficacité des offices de 300 logements et plus dans de nombreuses régions du Québec et que nous refusons que s'installe un système à deux vitesses dans nos HLM. Nous réclamons que les 124 OH de moins de 300 logements soient amenés à regrouper leurs forces dans chacune de leur région.

Comme on peut le constater à la lecture de l'échéancier fixé par la SHQ, celle-ci semble très sérieuse dans sa volonté de compléter le processus de regroupement des offices. Les OH ont jusqu'au 16 octobre pour déposer un avis de regroupement à la SHQ. Par la suite, la ministre utilisera son pouvoir de décréter des fusions pour rendre opérationnel les nouveaux offices au 1^{er} janvier 2025.

Une démarche de mobilisation

Les étapes de la démarche



Votre gouvernement

Société d'habitation Québec

La FLHLMQ invite les CCR et les locataires élu-e-s au CA des offices à participer aux discussions qui auront lieu régionalement sur la meilleure forme de regroupement à suggérer au gouvernement.

UNE BONNE PREMIÈRE RENCONTRE AVEC LA MINISTRE



Marie-France Poirier, la ministre France-Élaine Duranceau, Yves Dubé et Chantale Jeannotte, adjointe parlementaire de la ministre responsable de l'Habitation.

« Nous sommes sur la même longueur d'onde » de dire la ministre responsable de l'Habitation, France-Élaine Duranceau, lors d'une rencontre d'une heure, le 22 août, avec des représentant-e-s des locataires de HLM.

La ministre souhaite, comme nous, que les offices d'habitation soient les plus efficaces possible pour rénover les HLM d'ici 2028 et qu'ils puissent développer

de nouveaux logements pour contribuer à résoudre la crise du logement qui frappe durement la population du Québec, particulièrement les moins nantis. C'est d'ailleurs l'objectif qui guide les démarches entreprises par la SHQ pour regrouper les forces des offices dans les différentes régions du Québec.

Yves Dubé et Marie-France Poirier, respectivement président et vice-présidente de la FLHLMQ, ont témoigné de la grande utilité des HLM et ont expliqué comment les locataires étaient prêts à collaborer à l'amélioration de la situation. La ministre a posé plusieurs questions précises sur les neuf propositions concrètes que nous lui avons déposées et elle a semblé sincèrement intéressée à l'idée que les locataires puissent s'impliquer davantage dans leurs habitations.

Revenant sur les déclarations dans les journaux des derniers mois, la ministre a dit « souhaiter un dialogue ouvert avec notre fédération ». Ce à quoi, le président de la FLHLMQ a souscrit avec empressement.

Nous aurons l'occasion, dans les prochains mois, de voir si la ministre retiendra quelques-unes de nos suggestions dans le cadre du plan d'action en habitation qu'elle compte déposer à l'automne. Nous aurons aussi la chance de faire avancer certaines de nos propositions directement avec la SHQ par la poursuite des travaux de la Table de concertation sur les HLM publics.

Une rencontre positive qui aura permis de rétablir une bonne communication entre la ministre et ses locataires.

POUR VOUS AIDER DANS VOS FINANCES

La FLHLMQ a produit cinq petites fiches pratiques pour vous aider dans la gestion des finances de votre association ou de votre CCR. Elles vous permettront de garder le contrôle de vos finances et d'être capable de produire un bilan financier simple et compréhensible pour vos membres.

- Rapport financier
- Principes de base de la gestion financière
- Comptabilité et tenue de livres
- Prévisions budgétaires
- Sources de revenus et assurances

MODÈLE DE RAPPORT FINANCIER ANNUEL

Bilan financier pour l'année allant du _____ au _____

Date de présentation à l'assemblée générale : _____

L'adoption du bilan financier annuel est : • proposée par : madame _____
• appuyée par : monsieur _____

AVOIRS LIQUIDES

Nature	Au 1 ^{er} jour de l'année financière
Compte en banque	
Petite caisse	
TOTAL	

Ces fiches ont été réalisées grâce à la contribution du CTLC

Vous pouvez utiliser et reproduire ces fiches à votre guise car elles sont à votre disposition gratuitement au flhlmq.com.

IMPORTANT

SIGNEZ LA LETTRE À LA MINISTRE BÉLANGER, SVP !

Lors de notre dernier congrès, les délégué-e-s d'association et de CCR ont mandaté notre fédération pour qu'elle obtienne la mise en place d'un nouveau programme au ministère de la santé, « les locataires-pivot ».

Ce programme doit permettre de :

- Accompagner et former les locataires qui détectent des problèmes de santé chez leurs voisins et leurs voisins en perte d'autonomie ;
- Créer un contact privilégié avec le réseau de la santé pour débloquer le soutien dont les plus vulnérables ont besoin.

Il est important que la ministre responsable des aînés, Sonia Bélanger, comprenne que ce sont les locataires qui sont en première ligne sur le terrain quand un voisin ou une voisine éprouve des difficultés et que nous devons être mieux reconnus, soutenus et accompagnés par le réseau de la santé et des services sociaux.

C'est pourquoi la FLHLMQ a entrepris une campagne demandant à chaque association et chaque CCR du Québec de bien vouloir signer et faire parvenir une lettre à la ministre Bélanger. Plus la ministre recevra de lettres, plus elle comprendra l'importance de votre implication et la nécessité de soutenir un programme de locataires-pivot!





23^{ème} congrès de la FLHLMQ, les 16 et 17 juin dernier

HLM et aux bonnes relations entre locataires. Les congressistes ont également adopté différentes propositions positives pour améliorer la vie dans nos HLM, notamment l'idée que l'on puisse, sur une base volontaire, partager nos HLM en sous-occupation pour venir en aide aux victimes de la crise du logement.

Finalement, les locataires ont aussi élu les quinze membres du CA de la FLHLMQ pour les deux prochaines années. Tous les membres de l'exécutif ont été réélu-e-s, dont le président Yves Dubé. Notre cahier de congrès de 32 pages, les quatre capsules vidéo et tous les documents remis aux congressistes sont accessibles sur notre site web, flhlmq.com.

Un congrès virtuel en 2024

Même si notre congrès a connu un énorme succès avec 250 participant-e-s et un taux de satisfaction frisant le 95 %, les membres du CA de la FLHLMQ ont dû prendre une décision difficile. Nous n'avons tout simplement pas les moyens financiers de dépenser 75 000 \$ annuellement pour tenir un congrès en assumant la majeure partie des coûts de transport, d'hébergement et de repas des délégué-e-s des quatre coins du Québec. Il a donc été décidé de reporter en 2025 notre prochain congrès en présentiel et de tenir **un congrès virtuel le 14 juin 2024**.

À l'image du Super Bowl, où les gens se réunissent pour regarder l'événement, nous inviteront les associations de locataires et les CCR à réunir les locataires pour participer à une rencontre télévisuelle haute en couleur et remplie de belles surprises qui donneront le goût aux gens de s'impliquer encore davantage.

LE CONGRÈS DE LA SOLIDARITÉ!

Les 250 congressistes présent-e-s au 23^{ème} congrès de la FLHLMQ, les 16 et 17 juin, ont adoré leur séjour à Québec. De nombreux sujets importants concernant les HLM ont été discutés lors de la première journée, notamment la crise du logement, le projet de loi 31, le nouveau programme de rénovation des HLM et le déficit d'exploitation de 200 millions \$ qu'Ottawa va progressivement pelleter dans la cour du Québec.

Une grande plénière sur les 30 ans de notre fédération a permis de réaliser les différentes actions victorieuses menées par nos membres pour l'avancement de la cause des HLM au fil du temps. Quatre capsules vidéo rappelant notre histoire et ceux et celles qui ont fait avancer la cause des HLM ont également été présentées durant le congrès.

Les locataires ont aussi participé avec beaucoup d'entrain aux cinq ateliers de formation de la deuxième journée du congrès sur des questions concrètes relatives à la bonne gestion des



DE FIERTÉ ET DE SOLIDARITÉ

JANVIER F
LET AOÛT
DÉCEMBRE JANV
MAI JUIN
BRE NOV
IER MAR
SEPTEMBRE
BRE JANVIER FÉV
JUIN JUILLET A
NOVEMBRE DÉC
MARS AVRIL MAI
BRE OCTOBRE N
VIER FÉVRIER
LET AOÛT SEPT
DÉCEMBRE JANV
MAI JUIN JUILLET
BRE NOVEMBRE
TE
TE

Onze des quinze
membres du conseil
d'administration
de la FLHLMQ.

NOTRE
PLAN



D'ACTION POUR LA PROCHAINE ANNÉE

Les quinze membres du conseil d'administration de la FLHLMQ se sont réunis, les 17 et 18 août, pour déterminer le plan de travail des prochains mois. En voici les grandes lignes.

1. Pour obtenir des **locataires-pivot** dans nos HLM afin de référer les locataires en difficulté au réseau de la santé et des services sociaux, nous demanderons, en septembre, à nos associations et CCR d'écrire une lettre à la ministre Sonia Bédard qui est responsable des aînés et déléguée à la Santé.
2. Production d'un bulletin, en septembre, pour inciter les associations et les CCR à s'assurer que les principaux **travaux demandés par les locataires** sont bien repris par le CA de leur office dans le cadre des 2,2 milliards \$ de rénovation prévus d'ici 2028.
3. Réflexion sur les principaux obstacles à la vie entre locataires dans les HLM et production durant l'année d'**affiches humoristiques** pour proposer des solutions positives. La FLHLMQ formera un comité de travail qui se réunira sur zoom pour piloter ce projet. Avis aux intéressé-e-s !
4. Participation à la **Commission parlementaire sur le projet de loi 31** qui propose des modalités de vente des HLM.
5. **Tenue de zoom** les 1^{er} et 3^{ème} mercredis de chaque mois pour supporter les associations et les CCR de tout le Québec.
6. Travailler à **mettre sur pied des CCR dans tous les nouveaux offices** qui verront le jour suite aux démarches menées par la SHQ cet automne.
7. Diffusion de nos **4 capsules sur l'histoire de la FLHLMQ**, à raison d'une capsule par mois, à compter de septembre.
8. **Tenue le 14 juin 2024 du 24^{ème} congrès de la FLHLMQ** qui se tiendra de façon virtuelle. Les locataires de toutes les régions seront invités à se réunir dans leur salle communautaire pour y participer dans une version zoom améliorée.

La fédération aura besoin de votre aide pour réaliser ces différentes actions.



PROJET DE LOI 31 ET VENTE DES HLM

Le 20 septembre 2023, la FLHLMQ sera présente à l'Assemblée nationale du Québec pour demander un amendement au projet de loi 31 déposé par la ministre responsable de l'Habitation, France-Élaine Duranceau.

En lien avec le nouveau programme de rénovation des HLM (PRHLM) qui permettra, dans certains cas, la démolition d'immeubles HLM dégradés pour les rebâtir sur place ou ailleurs sur le territoire d'un office, la ministre propose de modifier la loi de la SHQ pour inclure, à l'article 62, une clause précisant que:

« Le produit d'une telle aliénation peut toutefois, avec l'autorisation de la Société, être employé pour la rénovation ou la reconstruction d'un immeuble d'habitation à loyer modique appartenant à cette municipalité ou à cet office ou dans le cadre d'un projet visant la réalisation de logements abordables. »

La FLHLMQ souhaite qu'on précise à partir de quels critères la SHQ autorisera les bons projets de démolition/reconstruction ou de vente des HLM et interdira les projets qui pourraient être formulés pour de mauvaises raisons pénalisant les locataires. Pour nous, un bon projet devrait impliquer un nombre égal ou plus grand d'unités de logements à prix modique et non pas moins et obtenir l'accord des locataires concernés. La loi devrait être plus claire là-dessus.

Notre fédération demande également qu'on supprime la possibilité de remplacer des unités de HLM par des unités de logement abordable. Ce ne sont pas nécessairement les mêmes coûts de loyer et les OH ne sont pas légalement obligés de les louer à des locataires en attente de HLM.



Fait sans précédent au Québec, 32 logements HLM sont tombés sous le pic des démolisseurs à Daveluyville le 22 mars 2018 en pure perte.

Dans un passé récent, à Daveluyville, Waterloo, Prévost, Témiscouata-sur-le-Lac et Malartic, différents projets de démolition de HLM ont suscité des inquiétudes aux locataires à faible revenu y habitant et, dans certains cas, la perte d'unités de HLM.

Nous verrons si la ministre tiendra compte des préoccupations de ces locataires en matière de protection des HLM.

AGIR COMME UN CHEF D'ORCHESTRE



Assemblée générale et party BBQ, le 27 juin, à l'Association des locataires de HLM de Pincourt.

Deux principes simples pour avoir du succès en impliquant un maximum de locataires :

- Prendre les décisions le plus collectivement possible ;
- Déléguer le plus possible aux locataires intéressé-e-s par des activités la responsabilité de les organiser.

Les membres du comité des locataires ne doivent surtout pas commettre l'erreur d'essayer de tout faire et de tout décider tout seul. Au contraire, ils et elles doivent essayer d'agir comme des chefs d'orchestre pour permettre aux autres locataires de se mettre en valeur en prenant une part des activités collectives.

Bien sûr, le comité peut prendre en charge certaines activités mais au lieu de tout prendre sur ses épaules, le rôle du comité des locataires doit aussi être d'inviter les gens à soumettre des projets d'activités et à s'en porter responsable. Le comité leur offre une aide dans leurs actions, un peu de budget et une réservation de la salle. Le comité des locataires se donne ainsi un ou plusieurs sous-comités (bingo, fêtes, jardinage, décoration, club de marche, etc.).

Ce n'est pas toujours simple mais tellement plus valorisant car, en partageant le pouvoir entre plusieurs locataires, on multiplie les activités possibles tout en diminuant la possibilité d'être la cible unique des critiques. Ça permet aussi à une relève de faire tranquillement ses classes



Quatre locataires de hlm témoignent



Des luttes menées pour l'avancement du parc de logements publics et des bons souvenirs qu'ils et elles en gardent.

À raison d'une petite capsule vidéo chaque mois, de septembre à décembre 2023, faites circuler l'espoir et la solidarité qu'elles inspirent !



Quoi de neuf dans nos HLM!

Le 1^{er} et le 3^e mercredi de chaque mois, de 10h00 à 11h30

<https://us02web.zoom.us/j/89730657491>
ID de réunion: 897 3065 7491

Nouvelles, trouvailles, bons coups, activités à faire, invité-e-e-s surprises, droits des locataires, on discute de tout ce qui vous intéresse en compagnie des membres de la Fédération des locataires d'habitations à loyer modique du Québec.

Pour informations : 1-800-566-9662 ou info@flhlmq.com

flhlmq.com



NO. | SEPTEMBRE 2023