

CONGRÈS DE LA CONFÉRENCE NATIONALE DU LOGEMENT



Nanterre, France – 9 au 11 novembre 2023

RAPPORT DE MISSION

FLHLMQ



Les Tours Aillaud (appelée tours Nuages) de la Cité Pablo Picasso – Nanterre (92)

Témoignage de Yves sur l'expérience de la CNL

Je garderai toujours un excellent souvenir de mon premier Congrès de la CNL, en France. Il faut dire que c'est la première fois que j'allais en Europe, à Paris en plus!

Tout d'abord, nous avons reçu un très bon accueil de la CNL. Je connaissais déjà le président, Eddie Jacquemard, qui avait assisté à notre Congrès en juin 2023. C'est la Fédération de Nanterre, en banlieue proche de Paris, qui était l'hôte du Congrès. Tout le monde semblait content de rencontrer la fédération québécoise et était très sympathique.

Ensuite, j'ai apprécié écouter les locataires de HLM de France parler de leur implication, de leurs expériences, de leurs enjeux. J'ai pu constater que même si la situation est différente entre la France et le Québec, nous partageons plusieurs enjeux comme la rénovation de nos HLM, les relations avec les offices (appelés les bailleurs sociaux). Mon attention a beaucoup été sollicitée sur les risques de perdre des HLM parce qu'en France, il s'en démolit beaucoup. Aussi, on est bien chanceux d'avoir un loyer à 25% de nos revenus parce qu'en France, les locataires n'ont pas cela et ils vivent des grosses hausses de loyer.



Pour finir, j'ai reçu avec fierté la médaille de la CNL. Une médaille que la confédération remet à certains locataires militants pour souligner leur implication. Je suis honoré d'avoir reçu cette distinction que plusieurs militants de la CNL attendent, année après année.

En conclusion, si je suis encore là dans quelques années, je retournerai avec plaisir au Congrès de la CNL pour y poursuivre la réflexion et, qui sait, recroiser les sympathiques locataires avec qui j'ai échangé!

Yves Dubé, président de la FLHLMQ et Eddie Jacquemard, président de la CNL

Crédit photo : Patricia Viannay

Nanterre, ville pro-logement social : 52% des logements sont des logements sociaux !

En France, il y a beaucoup plus de logements sociaux qu'au Québec. La Ville de Nanterre, dans le département des Hauts-de-Seine, en banlieue proche de Paris, en est un exemple.

La loi française (Loi Solidarité et renouvellement urbain – SRU) oblige les municipalités à avoir 25% de logements sociaux. Toutes ne respectent pas la Loi SRU mais la ville de Nanterre va bien au-delà. Les élus municipaux ont une position claire et forte sur le logement social. La Ville accorde en moyenne 1 million d'euros de subventions pour la construction de logements sociaux. Près de 20 000 logements HLM sont gérés par 16 bailleurs sociaux.

Les élus de Nanterre étaient fièrement présents au Congrès, ils ont pris la parole et parlé de l'importance de rénover les logements sociaux existants et d'en construire davantage.

➡ Quel apprentissage pour la FLHLMQ ?

On peut difficilement comparer la France et le Québec. Tout d'abord, la place du logement social est très différente (8% des logements locatifs au Québec contre 52% à Nanterre!). Ensuite, le financement est différent ; les villes contribuent beaucoup plus. Par contre, elles ont aussi beaucoup plus de revenus indépendants que nos municipalités. Finalement, la Loi française oblige les municipalités à avoir du logement social (SRU).

Toutefois, on a pu constater que même si les villes françaises ont plus de moyens et que la Loi les oblige, la situation reste très différente d'une ville à l'autre. En France aussi, **c'est une question de volonté politique**.

La FLHLMQ pourrait développer davantage ses liens avec les regroupements de municipalités (UMQ et FQM). Les Associations pourraient aussi développer leur lien avec les municipalités. L'objectif serait d'influencer leur volonté politique pour que petites et grandes municipalités soient favorables à la rénovation des HLM puisqu'elles paient 10% du déficit et au développement.

La mobilisation au cœur du Congrès de la CNL

La CNL a perdu beaucoup d'adhérents. À la CNL, les locataires sont membres individuellement. Ils sont recrutés par leur amicale (AdL). L'amicale est membre de sa fédération départementale qui est membre de la CNL. Cela demande donc à chaque amicale de **recruter ses membres** pour avoir un poids localement mais aussi pour avoir un poids à la CNL.

Il y a eu beaucoup de débats pour savoir qui était responsable de la perte d'adhérent.e.s. Certain.e.s pointent le bureau central, d'autres pensent que ce sont les amicales qui ont la responsabilité du porte à porte et de la mobilisation et d'autres pensent que c'est tout simplement lié au fait que les gens sont de plus en plus individualistes.

Finalement, le Congrès a conclu sur l'importance de **s'ancrer localement**, de mobiliser les locataires mais aussi de mieux faire connaître la CNL dans chaque département, chaque

quartier, chaque immeuble. Pour cela, la CNL anime une « école des habitant.e.s » pour former et outiller les locataires, elle veut mieux faire connaître ses victoires, la CNL a aussi une section jeunesse pour préparer la relève, la CNL veut renforcer ses liens entre les fédérations, entre les fédérations et le bureau central, etc.

➤ Quel apprentissage pour la FLHLMQ ?

La mobilisation et la relève sont des enjeux communs mais on constate que la FLHLMQ et les AdL semblent mieux s'en sortir. Nous avons doublé la participation entre le Congrès de 2022 et celui de 2023!

La présence de la FLHLMQ dans toutes les régions, notamment lors de tournées, est très importante. À la fois pour parler des enjeux mais aussi des solutions et des victoires. De plus, les délégués des régions ont un rôle important pour faire rayonner la FLHLMQ. Et finalement, nous devons continuer d'outiller les AdL et les CCR sur des préoccupations très concrètes avec une variété de moyens de communications.

Les hausses de loyer dans les HLM français

Les locataires de HLM sont pris avec d'importantes hausses de loyer. Le nombre d'expulsions augmente sans arrêt. Il faut se rappeler que les loyers ne sont pas fixés en fonction des revenus, comme chez nous ! Les HLM ne sont pas financés par le déficit d'exploitation : les revenus de loyer doivent couvrir 85 à 95% des dépenses selon les bailleurs sociaux (OH).

Quand le locataire reçoit sa quittance (facture), il constate que les augmentations sont liées à plusieurs choses :

- Hausse de loyer à cause de l'inflation annuelle
- Hausse de loyer pour couvrir les investissements dans la rénovation
- Hausse de loyer pour couvrir la hausse des charges (eaux et électricités)
- Hausse de loyer pour couvrir le rattrapage des charges

En France, l'équivalent d'Hydro-Québec a été privatisé et les prix ont beaucoup augmenté. Ainsi, certains locataires reçoivent des augmentations de 3000 euros par an (250 euros par mois) juste à cause de la hausse de charges! La CNL s'implique donc avec les syndicats pour contrer l'inflation (les syndicats revendiquent la nationalisation). La CNL s'implique aussi avec les associations de consommateurs sur ces sujets. C'est une de ses priorités à la sortie du Congrès.

➤ Quel apprentissage pour la FLHLMQ ?

On est bien chanceux d'avoir un loyer calculé en fonction des revenus (25%) et non pas des dépenses de l'OH.

Le financement par le gouvernement du déficit d'exploitation permet que les hausses de dépenses dans les offices n'aient pas d'impact sur les loyers. Si on change la façon de financer les HLM, il y a de gros risques de hausses de loyer!

Le dossier du déficit d'exploitation et du contrôle des dépenses des OH est un dossier prioritaire pour nous! On a avantage à garder une formule de calcul des loyers en fonction des revenus. On doit limiter l'impact des hausses des dépenses sur les loyers!

La rénovation urbaine

En France, il y a une Agence nationale du renouvellement urbain (ANRU). C'est comme une SHQ qui a le mandat exclusif de la rénovation des ensembles HLM : elle finance, conseille et accompagne les municipalités qui font les projets de rénovation. Le programme français de rénovation prévoit que les projets soient coconstruits.

Les locataires reprochent aux municipalités de les consulter sans les consulter !! Ils sont plutôt informés. Ils regrettent qu'il n'y ait aucune sanction pour les villes qui ne consultent pas. Ils demandent aussi que lors des consultations, les locataires soient mieux outillés pour mieux comprendre les programmes et les enjeux. La CNL revendique donc qu'un membre de la CNL soit sur le conseil d'administration de l'ANRU.

Un autre reproche fait à la rénovation urbaine, c'est que cela entraîne beaucoup de démolitions de HLM. Par exemple, à Nanterre, 6 des 18 tours seront remplacées par des tours à bureaux et à commerces. Une autre tour va complètement être démolie! En plus, certains immeubles HLM très sociaux sont remplacés par des HLM intermédiaires (équivalent du logement abordable) et du coup, les locataires les plus pauvres doivent changer de quartier ou même de ville ! C'est pourquoi la CNL demande que les logements soient reconstruits AVANT d'être démolis.

➤ Quel apprentissage pour la FLHLMQ ?

Le manque de sanction quand les villes et les OH consultent mal est la même chose chez nous. Un OH qui n'a pas de CCR n'a aucune sanction!

Les besoins en travaux sont énormes. Au Québec comme en France, il y a un risque de perdre des logements sociaux au profit du logement abordable.

Il faut poursuivre notre travail pour que tous les offices aient un CCR et que ceux-ci soient bien outillés pour participer aux consultations et aux décisions!

Nous devons nous méfier des démolitions de bâtiments E. Par quoi seront-ils remplacés ? Quel sera l'impact sur les locataires. La Ministre a refusé notre amendement (« *toutes les ventes de HLM donnent la reconstruction d'un nombre égal ou supérieur de HLM et que les locataires donnent leur assentiment à ces projets* ») ; on devra continuer de taper sur le clou « **reconstruire avant de démolir** ».

La construction de nouveaux HLM

En France, il y a 2.4 millions de locataires sur les listes d'attente! Il se construit encore des HLM, avec différents programmes. Même si le gouvernement oblige les municipalités à construire, il en manque.

Surtout, la CNL reproche au gouvernement français de privatiser de plus en plus la construction de logement social. Par exemple, beaucoup de logements sont construits par Action logement, un organisme qui récupère 1% des budgets de grosses entreprises pour du logement social. Le problème c'est que ces logements sont réservés aux employé.e.s de ces compagnies, employé.e.s qui ne sont pas toujours à faible revenu. Même si la CNL milite fortement pour la mixité sociale, elle ne veut pas que cela se fasse aux dépens des moins nantis.

L'état français déréglemente de plus en plus au lieu de jouer son rôle de régulateur, de redistribuer les richesses! Par exemple, pour faire des économies, le gouvernement a coupé les APL (aide pour le logement) dans les HLM. Pour compenser, il a demandé aux bailleurs sociaux (les offices) de diminuer les loyers (réduction de loyer solidaire – RLS). Ces diminutions de loyers ont un impact sur les revenus des bailleurs et donc sur les services et l'entretien. Ce sont les locataires qui paient la note !

➤ Quel apprentissage pour la FLHLMQ ?

Les budgets investis par le gouvernement dans la construction de HLM peuvent quand même nous rendre jaloux. Par contre, ce n'est pas tout d'investir, encore faut-il investir dans les bons programmes et ne pas couper de la main gauche ce qu'on donne de la main droite !

Notre demande pour un programme dédié aux OH est importante et nous devons surveiller comment seront construits les HLM de demain !

Partenariat bailleurs sociaux et locataires

Il y a des locataires au Conseil d'administration des bailleurs sociaux (OH). En France, les élections ont lieu tous les 4 ans, dans tous les OH en même temps. Le gouvernement est même supposé faire la promotion des élections, ce qu'il fait de moins en moins. Les locataires élus sur les CA sont membres de la CNL ou d'un autre syndicat. Malgré cela, ils ont parfois de la difficulté à faire entendre leurs voix. Pour **augmenter leur influence**, la CNL veut valoriser leur rôle comme locataire élu, obtenir pour eux un financement pour leur présence aux CA. La CNL veut aussi que les locataires élu.e.s aient un droit de veto sur certaines décisions.

De plus, les bailleurs sociaux ne font pas beaucoup de revendications auprès du gouvernement. Ils sont contre les coupures mais ne le disent pas assez fort selon la CNL.

➤ Quel apprentissage pour la FLHLMQ ?

Nous vivons pas mal les mêmes enjeux avec nos « partenaires » les OH! On aimerait aussi que leur regroupement soit plus revendicatif!

Le partenariat OH/locataires peut être difficile, surtout si on est face à un office qui n'est pas trop collaboratif et préférerait que les locataires ne se mêlent pas trop de la gestion. C'est une relation à développer, à construire.

La CNL mise sur une valorisation de leur rôle et une forme de rémunération. Il faut dire qu'ils n'ont pas la même Directive que nous (la CNL en demande une). Nous misons sur le respect de la Directive.

On doit continuer de veiller au respect de notre Directive, soutenir les locataires sur les CA et valoriser leur rôle auprès des OH récalcitrant.

Patricia Viannay
Pour la FLHLMQ

