

# > Rapport d'activités

2023 - 2024



**Fédération  
des locataires  
d'HLM du Québec**

12 mai 2024



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

# INTRODUCTION

Trois membres du CCR de Montréal lors de la manifestation devant les bureaux de la ministre Duranceau.



La dernière année aura prouvé que nos actions collectives et notre ténacité finissent par donner de bons résultats. Enfin, le gouvernement du Québec accorde le montant record de 691 millions \$ aux offices d'habitation (OH), en 2024-2025, pour entreprendre la rénovation massive des 40% de nos HLM qui sont en mauvais ou en très mauvais état. Notre longue bataille aura porté fruit : 3,3 milliards \$ seront à la disposition des OH d'ici 2028.

Il nous reste cependant à nous assurer que ces argents seront bien dépensés pour répondre adéquatement aux besoins exprimés par les locataires. Cela demandera une grande vigilance et une implication importante de la part des locataires sur le plan local, régional et national.

Cette belle victoire devrait nous encourager à ne pas baisser les bras dans nos autres revendications, particulièrement en ce qui concerne la construction de nouveaux HLM pour les 38 000 ménages en attente et un meilleur soutien du réseau de la Santé et des Services sociaux pour venir en aide aux personnes en perte d'autonomie qui souhaitent demeurer dans leurs HLM.

Voyons de plus près les actions et les résultats de notre travail collectif des douze derniers mois.

## 1. LES ORIENTATIONS DE NOTRE CONGRÈS DE 2023

À la sortie de notre congrès des 16 et 17 juin dernier, nos membres nous avaient fixé les buts suivants :

- a) Que la FLHLMQ se donne pour objectif de créer des CCR dans la trentaine d'offices regroupés qui n'en ont pas encore et de soutenir les CCR existants dans leur mission de développer la vie associative dans leurs immeubles, notamment par l'organisation d'une campagne la plus inclusive possible pour recruter une relève.
- b) Que la FLHLMQ organise une campagne positive en faveur du bon voisinage dans les HLM avec une série d'affiches courtoises et humoristiques pour inciter les gens à adopter des comportements respectueux les uns envers les autres.



- c) Que la FLHLMQ produise des documents et des outils pour aider les CCR et les associations à travailler avec leur office sur trois enjeux importants pour les locataires : 1) La rénovation des logements ; 2) Les demandes de transferts de logement faites par les locataires ; 3) Les besoins en nouveaux logements sociaux.
- d) Que la FLHLMQ fasse la proposition au réseau de la santé et à la SHQ de mettre en place et de supporter des locataires bénévoles sur le modèle « Éclaireurs » formés et reconnus, pour aider les personnes en difficulté dans les HLM à obtenir les services adéquats.

Le 23<sup>e</sup> congrès de la FLHLMQ, les 16 et 17 juin 2023, à Québec.

- e) Que la FLHLMQ revendique la poursuite des discussions dans chaque région sur la meilleure forme d'organisation des offices afin de compléter les regroupements, notamment pour fusionner la cinquantaine de petits offices de moins de 100 logements.
- f) Que la FLHLMQ poursuive sa lutte en faveur d'un internet à prix modique dans les HLM et pour l'accès aux listes des locataires conformément aux amendements apportés à la loi de la SHQ.
- g) Que la FLHLMQ propose à la SHQ une formule permettant aux locataires de HLM, qui le souhaitent, de partager leur logement à certaines conditions.

## NOTRE PLAN DE TRAVAIL ADOPTÉ À L'AUTOMNE 2023

Pour réaliser ces différents objectifs, les membres du CA de la FLHLMQ se sont réunis les 17 et 18 août 2023 afin d'élaborer le plan de travail suivant :

- Participation à la Table des partenaires sur les HLM publics, animée par la SHQ, pour y défendre les besoins des locataires (application de la directive sur la participation, accès aux listes et aux coordonnées, transferts de logements, colocation, internet abordable, etc.).
- Participation à la Commission parlementaire sur le projet de loi 31 qui propose des modalités de vente des HLM.
- 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.
- Pour obtenir des locataires-pivot dans nos HLM pour 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 Bélanger qui est responsable des aînés et déléguée à la Santé.

- Production de bulletins, en octobre et en mars, 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 rénovations prévus d'ici 2028.
- 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.
- Production et diffusion d'un sondage pour évaluer la santé des associations et travailler sur la relève.
- Tenue de zoom le 1<sup>er</sup> et le 3<sup>ème</sup> mercredi de chaque mois pour supporter les associations et les CCR de tout le Québec.
- Diffusion de nos 4 capsules sur l'histoire de la FLHLMQ, à raison d'une capsule par mois, à compter de septembre.
- Tenue le 14 juin 2024 du 24<sup>e</sup> 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.



Les membres du CA de la FLHLMQ  
lors de leur réunion des 17-18 août à Québec.

## 2. LE RÉSUMÉ DE NOS ACTIONS ET DE NOS RÉSULTATS

Priorités	Actions	Résultats
 <b>Soutien aux locataires</b>	210 rencontres avec CCR et associations + affiches humoristiques + 20 zoom + 44 infolettres + fiches sur AGA et finance + modèles de règl. généraux + 4 vidéos + Facebook, site web + ID <sup>2</sup> EM	1500 locataires ont reçu de la formation directe + 1200 locataires ont utilisé notre ligne conseil 1-800 + 2093 abonnés à l'Infolettre
 <b>Défense des locataires</b>	Rencontre avec la ministre Duranceau + commission sur PL 31 + Table HLM + mémoires sur plan de lutte à la pauvreté, budget du Québec et services de santé	Aucune proposition retenue par le gouvernement, sauf budget record pour la rénovation des HLM
 <b>Rénovation des HLM</b>	Actions sur contenu du PRHLM, sorties publiques contre mauvais état des HLM et discussion avec SHQ sur la consultation et les dédommagements pour les locataires	Le budget a doublé : PRHLM – 691 M\$ + Guide sur la consultation des locataires
 <b>Nouveaux logements</b>	Proposition d'un nouveau programme de HLM et de densification des sites + critique du PHAQ + actions pour que les 1000 logements de Luc Maurice aillent aux OH + manifestation à Ottawa	Toujours pas de programme spécifique + seulement 20% du PHAQ pour les OH + victoire partielle pour les 1000 log.
 <b>Regroupement des offices</b>	Promotion des fusions avec la SHQ + mise en place de nouveaux CCR	Onze projets de nouveaux OH pour le 1 <sup>er</sup> janvier 2025 totalisant une cinquantaine d'OH mais certains se désistent
 <b>Évaluation des OH</b>	Dépôt à la SHQ d'une proposition de critères précis pour évaluer la performance des OH en exigeant un rapport annuel de chaque office.	La SHQ se contente d'un sondage d'opinion auprès des locataires de tout le Québec
 <b>Campagne sur le MSSS</b>	Une centaine d'associations ont écrit à la ministre Bélanger + dossier envoyé aux responsables des CSSS	Des premiers contacts avec un gros ministère + une demande précise en faveur des éclaircisseurs
 <b>Soutien communautaire en logement social</b>	Des rencontres pour coordonner le soutien à la vie collective avec une cinquantaine d'intervenant-e-s communautaires	Présents dans les Tables de partenaires de six régions
 <b>Accès aux listes</b>	Depuis le 31 mars 2021, nous demandons à la SHQ de mettre en application 2 articles de sa loi sur l'accès aux coordonnées des locataires	La SHQ a rendu publique sa directive aux offices le 9 avril 2024 + règles pour protéger la confidentialité
 <b>Internet</b>	La SHQ a émis une directive décourageant les OH à faciliter l'accès à internet + protestation officielle auprès de la ministre	Le bureau de la ministre réétudie la question
 <b>Transferts obligatoires</b>	Demande d'indexation de 500 \$ à 600 \$ + libre choix à compter de 70 ans	À l'étude à la SHQ et à la Table HLM
 <b>Colocation</b>	Demande à la ministre + proposition en commission parlementaire + article dans Le Devoir	La ministre déclare que c'est à l'étude à la SHQ
 <b>Inclusion sociale des locataires</b>	Proposition à la ministre Duranceau et dans le Plan de lutte à la pauvreté + dénonciation de la pénurie de main-d'œuvre et non indexation des offices	En attente de la réponse de la ministre Duranceau et du Plan de lutte à la pauvreté
 <b>Vie démocratique</b>	250 locataires au 23 <sup>e</sup> congrès de la FLHLMQ + rencontre mensuelle des membres du CA + zoom «Quoi de neuf dans les HLM ?» avec nos membres le 1 <sup>er</sup> mercredi du mois + sondage sur l'état des associations + enquête avec l'équipe de Janie Houle et Dominic Foisy pour renforcer les CCR dans leur fonctionnement et leurs actions	95% de taux de satisfaction au congrès + transparence et bonne reddition de compte + 120 réponses au sondage auprès des associations

### 3. NOS ACTIONS POUR FAVORISER LA VIE ASSOCIATIVE ET LE FONCTIONNEMENT DES COMITÉS CONSULTATIFS DE RÉSIDANT-E-S (CCR)

Durant l'année, nous avons eu l'occasion de participer à 210 rencontres avec des groupes de locataires à travers le Québec pour favoriser leur implication au sein de leur office.

Nos efforts principaux ont été concentrés dans la mise en place et au soutien des comités consultatifs de résident-e-s (CCR) prévus à l'article 58.4 de la Loi de la Société d'habitation du Québec.

Notre fédération a répondu à l'appel des CCR qui en ont fait la demande à 166 reprises durant l'année.

Nous avons eu 119 rencontres avec des CCR d'un peu partout au Québec afin de leur fournir de la formation sur le rôle et le fonctionnement des CCR ou pour leur apporter de l'aide dans des dossiers précis en relation avec l'amélioration des services et de leur qualité de vie.

À leurs demandes, nous avons aussi assuré une présence régulière au CCR de Laval, au CCR de Trois-Rivières, au CCR de Québec, à son comité de secteur et à un comité de travail sur l'inclusion des locataires et au CCR de Montréal et à ses différents comités de travail (instances de participation, sécurité, finance, AGA). 50 rencontres ont ainsi eu lieu.

Pour faire vivre l'article 58.2 de la Loi de la SHQ encourageant les locataires à s'impliquer dans leurs immeubles, nous avons contribué à mettre en place, à résoudre des difficultés ou à stimuler des projets en participant à 30 rencontres avec des associations locales de locataires. Nous avons aussi accompagné à 11 reprises le Groupe de locataires ressources (GLR), qui a pour mission de supporter la centaine d'associations de locataires à Montréal.

Au total, nos 210 interventions directes auprès des locataires impliqués dans leur association ou leur CCR, nous ont permis de rejoindre près de 1 500 personnes dans environ la moitié des 148 OH du Québec dans la dernière année.

#### a) L'accès aux coordonnées des locataires

Trois ans après l'adoption des articles 58.8 et 68.16 de la loi de la Société d'habitation du Québec, notre fédération a enfin réussi à concrétiser la décision de l'Assemblée nationale du Québec de permettre aux associations locales, au CCR et à la FLHLMQ de pouvoir obtenir les coordonnées des locataires vivant dans des logements administrés par les offices.

Une procédure a été mise en place par la SHQ pour permettre aux OH de recueillir le consentement des locataires et de fournir, sur demande, une liste aux associations, aux CCR et à la FLHLMQ. Il deviendra possible, à compter de 2025, d'obtenir cette liste de la part des offices. D'ici là, nous devons nous assurer que les associations et les CCR adoptent des amendements à leurs règlements généraux afin de garantir une utilisation sécuritaire de ces informations, notamment pour en protéger la confidentialité.

#### b) La campagne d'affiches humoristiques

Conformément à la demande exprimée par nos membres lors du dernier congrès, la FLHLMQ a mené une campagne positive pour prôner le bon voisinage dans les HLM.

Un comité de travail réunissant des locataires de différentes régions du Québec a permis d'identifier les principaux sujets de conflits entre les locataires. Nous avons ensuite produit une série de cinq



Les locataires de l'OMH des pays-d'en-haut.



affiches contenant des messages humoristiques permettant de déconstruire ces situations potentiellement conflictuelles. Aux deux mois, depuis janvier 2024, près de 4 000 affiches ont été distribuées à travers les associations, les CCR et les OH du Québec. Elles portent sur les thèmes suivants : *Rachel se sent bien chez elle !* (Prévenir le bruit), *Yves fait sa lessive !* (Partager les salles de lavage), *Léo promène Fido !* (Être responsable de son animal), *Solange sort ses vidanges !* (Gérer les déchets, le recyclage et le compost) et *Lucille aime être utile !* (Le respect des bénévoles).

Comme le but de ces affiches est de stimuler la discussion entre les locataires pour désamorcer les situations conflictuelles, nous avons également produit un guide d'animation sur chacun des sujets abordés. Près de quarante OH nous ont recontactés pour obtenir des affiches supplémentaires pour leurs immeubles. Signe du succès de cette campagne, les locataires nous disent que les affiches ne se font pas arracher car les résident-e-s les trouvent drôles, vraies et les apprécient.

### c) Des communications multiples et variées pour informer les locataires

Comme le Québec est très grand, que notre équipe d'employé-e-s est très petite (4 personnes) et ne peut pas être partout à la fois, il est essentiel de bien faire circuler l'information de toutes sortes de façons.

- Une infolettre a été diffusée tous les mardis de l'année à plus de 2 093 personnes abonnées. Nous alimentons, toutes les semaines, notre site internet et notre Facebook des actualités et des actions menées par les locataires d'un peu partout au Québec. Nous avons aussi distribué un bulletin papier à 2000 exemplaires en septembre 2023 et un autre en mars 2024.
- Le 1<sup>er</sup> mercredi de mai, avec «*Quoi de neuf dans nos HLM ?*» et, le 3<sup>e</sup> mercredi du mois, avec une formation sur un enjeu particulier, nous avons tenu 20 rencontres d'échanges et de formation. En moyenne, une quarantaine de personnes ont participé à chacune de ces rencontres par zoom. Il y avait toujours la présence dans le groupe de quelques intervenant-e-s communautaires ou de directeur-trice-s.
- Nous avons diffusé nos quatre dernières fiches conseils aux associations et aux CCR. Elles portent sur le rapport financier annuel, les prévisions budgétaires annuelles, le partenariat avec les offices et la gestion des salles communautaires.
- Nous avons également mis à jour et rendu disponibles des modèles de règlements généraux pour les associations et pour les comités consultatifs ainsi que deux formations powerpoint sur le rôle et le fonctionnement des associations et des CCR.
- Finalement, par notre ligne 1-800, par courriel ou par Facebook, nous avons répondu à plus de 1 200 locataires durant l'année. Dans une majorité de cas, il s'agit de demandes pour obtenir des explications sur l'application des règlements de location et d'attribution ou sur la responsabilité des offices dans les conflits entre voisins. Plusieurs plaintes concernaient également le manque d'entretien.

Dans près d'une centaine de cas, cela nous a demandé d'intervenir auprès d'offices pour vérifier certains faits ou demander sur quelles politiques ou réglementations les décisions avaient été prises. En cas de doute ou de désaccord, les locataires ont été informés de leurs recours mais nous avons également informé les associations et les CCR des situations problématiques pour qu'ils puissent en discuter avec la direction de leurs OH.

Ces appels nous ont conduits à faire des représentations précises auprès de la SHQ sur cinq questions : 1- Les nombreux OH ne respectant pas le coût prévu au règlement de location pour l'utilisation des buanderies ; 2- Les offices s'autorisant à augmenter le loyer en cours de bail lors d'ajout d'occupants ; 3- Le refus de considérer des demandes de



transferts prioritaires pour raison de santé sans la certification d'un médecin spécialiste ; 4- Le non-respect des droits des locataires lors de transferts obligatoires ; 5- Les demandes de photos et de d'autres documents non nécessaires pour la fixation du loyer.

- Suite aux représentations menées auprès de leurs offices par quelques CCR, notre fédération a aussi repris une campagne publique en faveur de la signature des baux directement dans les salles communautaires des immeubles pour qu'ils soient plus près des locataires et pour le renouvellement automatique de ceux-ci lorsque possible.

#### 4. NOS DÉMARCHES AUPRÈS DE LA SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC ET DES GOUVERNEMENTS

Le 22 août a eu lieu notre première rencontre avec la ministre de l'habitation, France-Élaine Duranceau. Comme nous attendions cette rencontre depuis plusieurs mois, nous sommes arrivés avec neuf propositions concrètes et précises :



Nos portes paroles avec la ministre et les critiques de QS et du PLQ.

- Un programme spécifique pour permettre aux offices de construire 5000 nouveaux HLM chaque année, notamment en densifiant lorsque possible ;
- Modifier les règlements sur l'attribution et sur la location pour encourager la colocation en HLM ;
- Ne plus tolérer aucun HLM vide en instaurant un site internet indiquant les logements disponibles à travers le Québec ;
- Accélérer la remise en état des 4 481 logements HLM vacants en raison de leur mauvais état et des 40% de bâtiments cotés D et E en augmentant à au moins 500 millions \$ les fonds accordés ;
- Modifier le projet de loi 31 pour ne pas permettre de remplacer des HLM par des logements abordables ;
- Mettre en application les articles 58.8 et 68.16 de la Loi de la SHQ pour permettre aux associations, aux CCR et à la FLHLMQ de communiquer avec les locataires ;
- Exiger que les OH mettent en place des initiatives pour embaucher des locataires, à temps partiel, dans l'entretien des aires communes intérieures et extérieures ;
- De concert avec le MSSS, mettre en place un programme semblable aux ÉCLAIREURS pour permettre aux locataires en HLM de jouer un rôle actif dans le dépistage et le référencement des locataires éprouvant des difficultés à demeurer en logement ;
- Permettre aux offices d'utiliser leur volume de logements pour négocier un accès internet à prix modique pour les 74 000 ménages habitant les HLM.

La rencontre s'est bien déroulée mais la ministre n'a pris aucun engagement sauf celui de « *souhaiter un dialogue ouvert avec notre fédération* ». Ce à quoi, notre président, Yves Dubé, a souscrit avec empressement. Cette rencontre a cependant permis de réactiver les réunions entre la SHQ, l'ADOHQ, le ROHQ et nous dans le cadre de la Table de concertation sur les HLM publics. Cette table s'est réunie 5 fois depuis.

Le 21 septembre, la FLHLMQ était présente en commission parlementaire sur le projet de loi 31 à l'Assemblée nationale du Québec. Nous avons fait bonne figure défendant avec aplomb les propositions que nous avons présentées à la ministre en août. Le journal *Le Devoir* a commenté positivement notre proposition concernant la colocation. Malheureusement, le PL 31 a été adopté sans modification concernant la possibilité de transformer des HLM logements abordables.

## a) Le PRHLM et les 3,3 M \$ à dépenser d'ici 2028

Après avoir salué chaudement l'annonce de la mise en place, en juin 2023, du Programme de rénovation des HLM (PRHLM), qui reprenait plusieurs éléments positifs suggérés par notre organisme et qui permettait de débloquer les sommes prévues à l'Entente Canada-Québec sur le logement (ECQL), notre fédération s'est appliquée, au cours de l'automne et de l'hiver, à en faire connaître les modalités. Notamment, nous avons tenu une conférence sur zoom avec deux cadres de la SHQ, nous avons publicisé le discours de la ministre Duranceau au *Rendez-vous de la SHQ* expliquant que « *pas un sou ne doit dormir !* » et produit plusieurs articles explicatifs sur notre site, dans nos infolettres et dans notre bulletin.

Nouvelle formidable ! Dans son budget 2024-2025, le gouvernement du Québec a annoncé une somme de 691,2 M \$ pour la rénovation des HLM. Nous demandons au minimum 500 M \$. 384,6 M \$ seront disponibles pour les HLM toujours sous convention avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) dans le cadre des budgets RAM et 306,6 M \$ iront aux HLM dont les conventions sont terminées avec le fédéral dans le cadre du nouveau Programme de rénovation des HLM (PRHLM).

À plusieurs reprises, durant l'automne, notre fédération avait alerté les médias et les élu-e-s sur le piètre état de 40 % des HLM cotés E. Nous avons largement publicisé le rapport annuel de gestion de la SHQ qui indiquait que l'état global du parc HLM en bonne condition avait reculé de 74 % à 72 % selon le *Rapport annuel de gestion 2021-2022* de la SHQ. De fait, alors que dans son plan stratégique 2021-2026, la SHQ s'était donné l'objectif plutôt modeste d'améliorer de 1% par année l'état général du parc HLM, elle a plutôt réussi à le dégrader de 2% par année car il était de 76% en 2021.

Mais soyons positifs et sachons apprécier les sommes records de 3,3 milliards \$ qui seront à la disposition des OH, d'ici 2028, pour rénover nos immeubles à travers tout le Québec. C'est un défi formidable pour les offices mais c'est aussi un défi formidable pour nous les locataires. Voyons pourquoi ?

- En pleine pénurie de main-d'œuvre, les offices doivent multiplier le nombre de chantiers de rénovation à planifier, à financer et à surveiller en s'assurant que les sommes seront bien dépensées dans un contexte où les coûts explosent ;
- Les locataires aspirent à être véritablement consultés sur la nature et l'échéancier des travaux qui seront faits pour s'assurer d'obtenir les améliorations locatives que nous revendiquons depuis des années et pour lesquels nous avons aidé les offices à enfin obtenir les budgets ;
- Lors de travaux majeurs importants qui peuvent troubler la jouissance des lieux ou demander le déménagement des locataires, il est légalement obligatoire pour les offices de convenir d'une entente sur les conditions de relogement et les dédommagements.

Au moment d'écrire notre rapport d'activités, la FLHLMQ est en discussion avec la SHQ sur les mesures qui seront mises en place pour s'assurer que les offices consultent véritablement les CCR et les locataires concernés par les travaux majeurs et que les dispositions du Code Civil du Québec seront respectées concernant les ententes à prendre avec les locataires avant l'exécution des travaux.



Les habitations Barclay à Montréal ont été entièrement rénovées après avoir été longtemps barricadées.

Toujours sur une note optimiste, nous avons publicisé, sur nos plates-formes, plusieurs expériences intéressantes de collaboration entre les OH et les CCR au cours de la dernière année.

- Un article expliquant comment le CCR de la Vallée-du-Richelieu avait procédé pour remettre une liste d'observations à sa directrice et comment celle-ci avait été bien reçue.
- Un article témoignant de la satisfaction des locataires du CCR de Sherbrooke qui étaient heureux de voir leurs souhaits exaucés avec l'élimination des vieux tapis, la réfection complète de dizaines de salles de bain, la modernisation de la ventilation, l'isolation et même des travaux d'insonorisation aux Habitations Chapleau.



- Un article sur la réaction du CCR de Québec qui était satisfait de voir se concrétiser ses demandes concernant l'aménagement de salles de rangement pour les quadriporteurs et l'installation d'ouvre-portes électriques.
- Un reportage de Radio-Canada sur l'OH de Rimouski, auquel nous avons participé, mettant en valeur le fait que l'OH fait ses propres travaux de rénovation sur ses immeubles. Ce modèle a ensuite été mis en valeur lors du colloque technique de la SHQ.



Conférence de presse devant les H. Boyce Viau afin de proposer de densifier certains projets HLM lors des rénovations majeures.

## b) La construction de nouveaux HLM pour les 38 000 ménages en attente

Le 19 février, la FLHLMQ s'est associée au FRAPRU lors d'une conférence de presse tenue devant les habitations Boyce-Viau à Montréal. Nous avons fait valoir l'idée qu'il serait stupide d'investir 3,3 milliards \$, d'ici 2028, dans la rénovation majeure des HLM sans réfléchir en même temps à la possibilité de densifier certains des sites pour y construire de nouveaux logements HLM. Cette proposition a, depuis, suscité de l'intérêt auprès des locataires dans plusieurs municipalités, auprès de certains OH, des médias et même de la SHQ.

Alors que les ministres de l'habitation du Québec et d'Ottawa, France-Élaine Duranceau et Sean Fraser, ont promis de livrer 8 000 nouveaux logements dans le cadre d'une Entente Canada-Québec de 1,8 milliard \$ destiné à accélérer la construction, nous constatons que seulement 540 unités de logements seront réalisées pour loger les 38 000 ménages locataires inscrits sur les listes d'attente des offices d'habitation sur les 3 573 unités de logements qui seront réalisées à l'intérieur du Programme d'habitation abordable Québec (PHAQ). C'est donc à peine 15% des fonds qui serviront à loger les demandeurs de HLM, ceux et celles qui sont les plus pauvres, souvent les plus marginalisés et les plus grandes victimes de la crise du logement.

C'est pourquoi notre fédération réclame un programme spécifique de subvention pour permettre aux 148 offices d'habitation de construire de nouveaux HLM. Un tel programme pourrait permettre de jumeler la rénovation des ensembles HLM et leur densification lorsque cela est possible. Les offices disposent de 2 879 projets HLM existants sur lesquels il serait parfois possible d'ajouter une rallonge ou un étage supplémentaire. Nous demandons aussi des changements pour briser le carcan juridique qui empêche les OH d'agir efficacement comme développeur social.

Notre fédération suit de près toutes les initiatives que la SHQ met de l'avant pour accélérer la construction de logements sociaux ou abordables au Québec.

- Nous avons mis en vedette l'OH de Rimouski qui construit lui-même ses propres logements sans passer par des contracteurs privés ;
- Nous appuyons l'expérience-pilote mise en place pour que les OH réalisent 500 logements en modules préfabriqués pour vérifier si cela peut abaisser les coûts sans réduire la qualité et accélérer la construction ;
- Nous sommes intervenus pour demander que les 235 M \$ de fonds publics investis dans l'initiative de Luc Maurice pour construire, d'ici 24 mois, 10 immeubles de 100 logements dans 10 municipalités du Québec servent aux ménages âgés en attente de HLM. La FLHLMQ réclame que ces 10 immeubles soient confiés à la gestion des offices d'habitation. Ce sera le cas assurément à Shawinigan, Drummondville, Longueuil, Lanaudière-Sud



Manifestation devant la Conférence nationale sur le logement à Ottawa.

### c) L'aide aux locataires en perte d'autonomie dans nos HLM

Dans la foulée de notre proposition, adoptée en congrès en juin 2023, visant à faire mieux reconnaître le rôle joué par de nombreux locataires en matière de soutien communautaire dans leur immeuble, notre fédération a mené plusieurs démarches auprès du réseau de la santé et des services sociaux durant l'année.

Sur le plan national, nous avons formulé une demande afin que le programme des Éclaireurs qui existe au ministère de la Santé et des services sociaux (MSSS) soit adapté aux HLM. Nous avons publié, en mai 2024, un document qui témoigne des actions menées par de nombreux locataires pour venir en aide à leur voisin ou voisine qui éprouve des difficultés à se maintenir à logement.

Ce document est important car il précise notre revendication à l'effet que les locataires doivent être reconnus et aidés par les CIUSSS et les CISSS comme intervenants de première ligne au quotidien par leurs actions bénévoles.

La FLHLMQ a entrepris un travail de sensibilisation auprès de tous les élu-e-s et de tous les administrateurs de CISSS sur la base de ce document. C'est le début d'une longue lutte mais nous sommes sur la bonne voie.

À l'automne, une tournée des député-e-s a eu lieu pour permettre aux associations de sensibiliser leurs élu-e-s aux besoins des personnes en perte d'autonomie dans nos HLM. Une campagne de lettres à la ministre Sonia Bédard, ministre responsable des aînés, a permis de recueillir l'appui de 110 associations locales.

Ces démarches ont aidé à la mise en place d'un projet-pilote avec le CIUSSS Centre-sud de Montréal. Ce projet vise à inventorier et à supporter les efforts faits par les locataires dans les immeubles HLM de deux quartiers montréalais. Notre fédération est impliquée dans la réalisation et l'évaluation de ce projet en collaboration avec l'OMH de Montréal.

Notre fédération a soumis un mémoire au ministre des Finances sur l'enjeu du Soutien communautaire en logement social. Nous lui demandons de porter à 50 millions \$ les sommes allouées au Soutien communautaire en logement social pour notamment reconnaître et supporter l'action de première ligne des associations de locataires. Malheureusement, le budget ne contenait aucun gain à ce niveau.

Régionalement, notre fédération a été présente dans les comités de partenaires en SCLS en Chaudière-Appalaches, dans Lanaudière et en Montérégie. Des rencontres plus ponctuelles ont eu lieu avec la Gaspésie et les Laurentides.



Probablement en raison de l'arrivée du Service d'aide à la recherche de logement (SARL) et des ressources nouvelles disponibles dans certains offices, nos collaborations avec les intervenant-e-s communautaires des différentes régions se sont multipliées au cours de l'année. Dans l'objectif de supporter l'action collective, nous sommes en coordination plus ou moins étroite avec une cinquantaine d'intervenant-e-s communautaires.

## d) En matière de regroupement, la bonne volonté ne suffit pas !

En août, la SHQ a fait une tournée énergique de 15 régions pour expliquer de façon pédagogique aux maires et aux présidents d'offices les raisons qui devraient les conduire à se regrouper pour « optimiser le réseau ». La ministre Duranceau s'est prononcée très clairement en faveur du regroupement des petits offices pour que ceux-ci puissent jouer dans la cour des grands. Elle est consciente qu'il faut être bien organisés à travers le Québec pour bien dépenser les 3,3 M \$ de prévus pour la rénovation des HLM et le 1,8 M \$ de disponible pour la construction de nouveaux logements sociaux ou abordables.

Convaincue du bien-fondé des fusions d'offices, notre fédération a contribué par la publication de nombreux articles sur ses plateformes pour en faire la promotion et inciter les locataires actifs sur le CA des offices ou au sein des CCR à y adhérer comme cela avait décidé à notre congrès de juin 2023. Nous avons notamment publié un tableau, produit par la SHQ, indiquant le nombre de ressources humaines additionnelles dont peuvent disposer les offices de 500 logements et plus. Nous avons également tenu une conférence, sur zoom, le 1<sup>er</sup> novembre, avec François Roberge, dg de l'OH de Lévis, où il a été longuement question des retombées positives amenées par le regroupement de son office depuis 2002. Nous étions aussi panéliste à une conférence sur les résultats et les défis du processus de regroupement des offices, le 15 février, dans le cadre d'une activité organisée par le groupe *Focus sur le logement public* et ses partenaires dont la SHQ et le ROHQ.

Si les résultats de la tournée de la SHQ semblaient positifs avec onze projets de regroupements qui auraient permis de fusionner une cinquantaine d'offices dans différentes régions à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025, plusieurs se sont dégonflés depuis.

La FLHLMQ a participé à la seule rencontre tenue, le 15 décembre, du comité des partenaires, incluant l'UMQ et la FQM, pour évaluer le résultat des efforts mis dans la promotion sur une base volontaire du regroupement des offices. Nous avons auparavant assisté à deux rencontres régionales (Montérégie et Laurentides) lors de la tournée sur l'optimisation du réseau.

La FLHLMQ a exprimé publiquement, à plusieurs reprises, son point de vue à l'effet qu'il ne fallait pas tolérer l'installation d'un réseau à deux vitesses dans les HLM du Québec. En mai, nous avons dénoncé le projet de la MRC de Charlevoix de transformer l'OMH de Baie-Saint-Paul, qui a 56 logements HLM, en office régional d'habitation avec toujours seulement 56 logements HLM. Une action pour la forme sans aucune valeur ajoutée.

Si « l'optimisation du réseau » est une bonne chose, il faudrait bien que la ministre Duranceau finisse par être cohérente et conséquente. Après 6 années de pédagogie active auprès des maires, elle devrait utiliser le pouvoir qui est le sien pour décréter des fusions afin de rendre tous les offices capables de relever les défis de la rénovation et de la construction de nouveaux HLM. Cela demande cependant une bonne dose de courage politique.

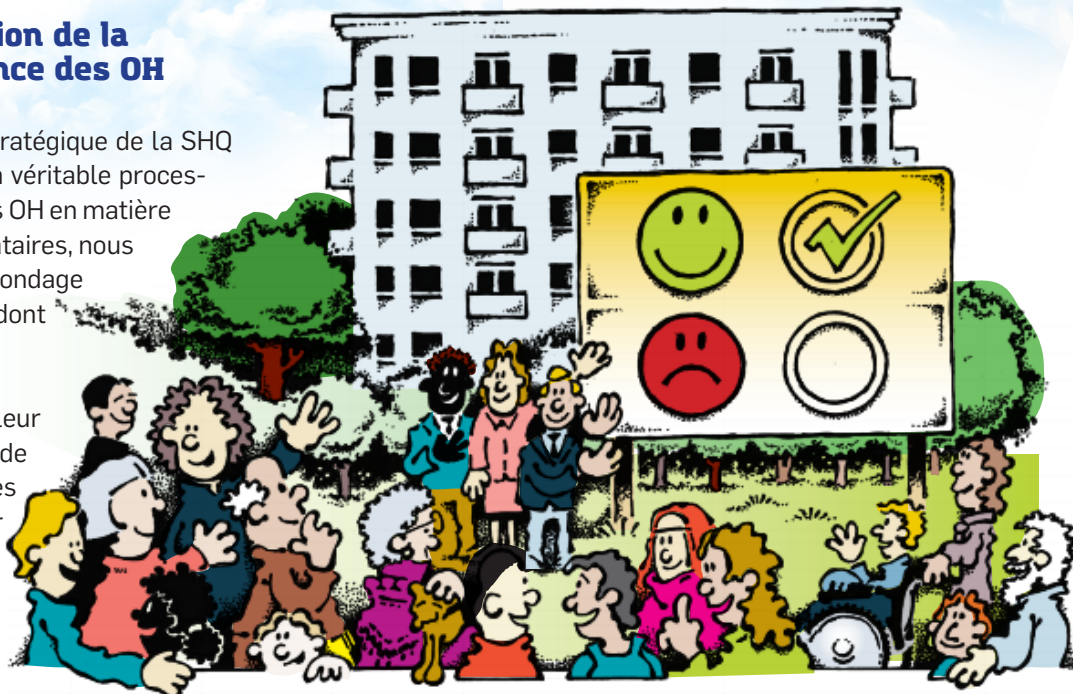


## e) L'évaluation de la performance des OH

Déception ! Alors que le plan stratégique de la SHQ prévoit que celle-ci mette en place un véritable processus d'évaluation de la performance des OH en matière de qualité des services offerts aux locataires, nous avons dû nous contenter d'un simple sondage d'opinion mené auprès des locataires dont les résultats demeurent inconnus.

Ce n'est pas sérieux ! Quelle valeur accorderait-on à une évaluation de la performance des hôpitaux ou des écoles qui serait basée seulement sur un sondage d'opinion des patients ou des parents ? Notre fédération a proposé des critères précis sur lesquels mesurer les résultats des offices et demandé que tous les offices doivent

produire un rapport annuel contenant des informations précises sur le nombre de logements rénovés, le nombre de logements vacants, le nombre de demandes de transferts, le nombre de cas devant le TAL, le nombre de plaintes, etc. Bref des données permettant aux membres du CA de l'office et aux locataires impliqués dans le CCR d'exercer une saine gouvernance en pleine connaissance de cause.

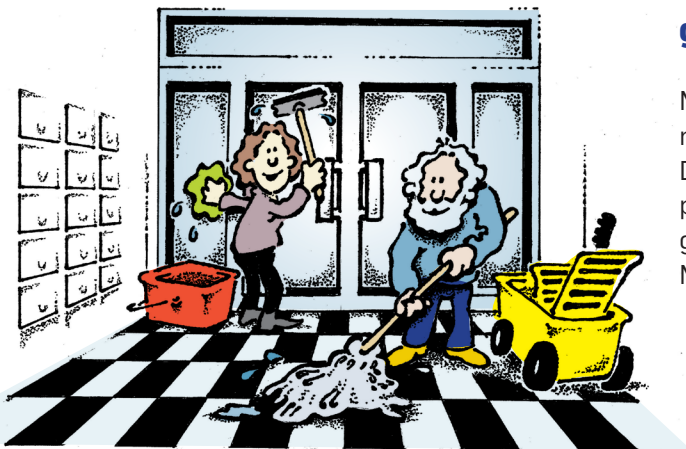


## f) L'Internet abordable dans nos HLM

Alors que nous travaillons depuis la période terrible période de la COVID à favoriser l'accès à internet au plus grand nombre possible de ménages dans les HLM, la SHQ nous a asséné un véritable coup de massue en publiant, en octobre, un avis aux offices les avertissant qu'elle n'endosse pas les ententes qui pourraient être prises par certains offices et énumérant toutes une série de mise en garde sur les aspects légaux.

Il est inacceptable que la SHQ mette des bâtons dans les roues des offices qui veulent négocier des rabais auprès des fournisseurs afin de rendre plus accessible l'accès à l'internet. Elle devrait plutôt les encourager et les aider à le faire.

Nos espoirs reposent sur le bureau de la ministre Duranceau qui, en avril, nous a fait part de son intention de réétudier la question et qui nous a facilité une rencontre avec le ministre responsable du numérique, Éric Caire.



## g) Embaucher des locataires dans l'entretien des HLM

Malgré nos efforts et la pénurie de main-d'œuvre dans les offices, rien n'a avancé à la SHQ sur cette revendication pourtant très positive. Dans l'espoir de faire bouger les choses, nous avons formulé cette proposition dans le cadre des consultations sur le 4<sup>e</sup> plan de lutte du gouvernement du Québec contre la pauvreté et l'exclusion sociale. Mais ce plan n'a toujours pas été rendu public.

## h) Les transferts obligatoires de logement

Tel que voté par notre congrès, la fédération a fait parvenir au PDG de la SHQ un avis demandant des améliorations à l'application de l'article 1990 du Code Civil du Québec concernant les transferts obligatoires de logement. Nous souhaitons que : 1- Les préférences des locataires au niveau de la relocalisation soient prises en considération comme le prévoit la réglementation ; 2- Le droit de refuser pour des motifs sérieux prévu à l'art. 52 soit indiqué aux locataires ; 3- Dépasser 70 ans, la relocalisation soit optionnelle ; 4- Le montant forfaitaire pour les déménagements soit indexé de 500 \$ à 600 \$ en raison de l'inflation des 8 dernières années.

Nos demandes sont à l'étude à la SHQ et nous attendons avec optimisme une réponse de leur part.

## 5. NOS AUTRES PARTENARIATS

### a) Avec les offices, le ROHQ et la SHQ

La FLHLMQ a collaboré avec le ROHQ au lancement d'un appel à projets ID2EM pour 2023-2024. L'appel a été diffusé le 10 juillet dans les associations et CCR du Québec. Nous avons par la suite tenu, le 23 août, une formation sur zoom en collaboration avec le ROHQ pour fournir des informations à une trentaine d'organismes. Nous avons participé au jury qui s'est tenu les 15 et 16 novembre à Québec. Parmi les 23 projets reçus de la part d'associations ou de CCR, 16 de ceux-ci ont été financés. C'est-à-dire que 70% des projets déposés ont été acceptés.



Les locataires de l'office régional d'habitation de la Vallée-du-Richelieu lors de leur assemblée générale.

De concert avec le ROHQ et la SHQ, nous allons aussi animer un webinaire, le 19 juin, à l'intention des OH sur les modifications apportées à la directive sur la participation des locataires. Nous avons rencontré les conseillers en gestion de la SHQ sur le même sujet le 27 mars.

Au moins une quinzaine de sessions de formation ont été tenue par notre fédération en partenariat avec des OH, notamment à Trois-Rivières, Longueuil, Montréal, Québec, Laval, lors du Grand rassemblement en Chaudière-Appalaches, dans les MRC d'Autray et de Marguerite-D'Youville, à Rimouski, Gaspé, Chandler, Ste-Thérèse de Blainville, Saint-Jean-sur-le-Richelieu et dans Brome-Missisquoi et Coaticook.

Finalement, nous avons collaboré, en décembre, à promouvoir l'affiche préparée par la SHQ qui rappelle à toutes et tous comment se préparer en cas de pannes : quoi garder dans un sac en cas d'urgence et quels sont les indispensables à avoir à la maison en cas de pannes prolongées. À plusieurs reprises, nous sommes aussi intervenus pour souligner les risques d'incendie en raison des drames qui malheureusement surviennent dans nos habitations et l'importance pour les CCR de voir à l'organisation avec les offices des mesures de prévention, notamment les exercices d'évacuation qui sont souvent oubliés faute de temps.



Affiche du documentaire  
sur la vie en HLM.

## b) Avec le milieu universitaire de la recherche

Cette année encore, nous avons poursuivi notre participation à la « *Recherche sur le logement social et ses effets* » débutée il y a deux ans par l'équipe de la professeure Janie Houle de l'UQAM. Cette recherche basée sur des récits de vie, a permis d'identifier les forces et les faiblesses de la vie dans les HLM, les coopératives et les OBNL du Québec ainsi que les besoins de ceux et celles qui y vivent. Cette étude qui est complétée nous sera très utile dans nos actions ultérieures.

Une demande de projet de recherche, de trois ans, sur l'impact des comités consultatifs de résidant-e-s déposée par les professeurs Janie Houle et Dominic Foisy en collaboration avec notre fédération a été acceptée par le conseil national de recherches Canada. Elle vise à faire l'analyse des forces et des faiblesses de l'action des locataires au sein des CCR pour ensuite leur fournir des outils pour accroître leur participation et leur pouvoir d'influence auprès des OH.

Pour mieux faire connaître l'implication des locataires dans le logement public au Québec, la FLHLMQ a participé à une formation à l'École de travail social de l'Université de Montréal, le 17 novembre et à deux conférences organisées par la Chaire de recherche sur la réduction des inégalités sociales et de santé de l'UQAM.

Nous avons également contribué à différentes productions du site web « *Focus sur le logement public* » de l'équipe du professeur Paul Morin de l'Université de Sherbrooke et de l'historien et documentariste, Jean-François Vachon. Une membre du conseil d'administration de la FLHLMQ, Sylvie Nadeau, est d'ailleurs au cœur d'un documentaire intitulé *Faire communauté* sur l'implication des résidant-e-s à Thetford Mines.

## 6. NOTRE VIE DÉMOCRATIQUE

### a) Notre conseil d'administration

Les quatorze membres du conseil d'administration de la FLHLMQ se sont réunis tous les derniers mercredis de chaque mois, via zoom, durant la dernière année. Nous avons aussi tenu deux rencontres de deux jours à Québec, une en août 2023 et l'autre en mars 2024, pour adopter les priorités de notre plan de travail, faire l'évaluation de nos résultats et assurer le contrôle de notre situation financière.

Les membres du CA ont aussi piloté un questionnaire sur l'état des associations de locataires et des CCR au Québec. Les résultats de ce sondage nous serviront dans la préparation de notre 24<sup>e</sup> congrès du 14 juin 2024 sur lequel le CA a mis beaucoup d'énergie.

Il y a cependant eu du mouvement dans la composition du conseil d'administration durant l'année. Le conseil a coopté Sylvie Lebeau comme administratrice représentante de la région de Lanaudière pour combler le départ de Solange Aubin qui a quitté pour des motifs de santé. Nous avons aussi coopté Constant Joly de Sherbrooke en remplacement d'André Couture pour l'Estrie mais ces deux personnes ont dû, tour à tour, démissionner également pour des raisons de santé. Tout récemment, le 7 mai, Serge Laurin a signifié son départ également en raison de son état de santé. Le CA de la FLHLMQ est donc passé de quatorze à douze membres et des postes sont à combler pour les régions de l'Estrie, du Centre-du-Québec, les Laurentides et sur la Côte-Nord. Un appel à candidature a été lancé et le CA aura le loisir de combler les postes vacants à l'automne.

Toutes ces personnes ont participé avec assiduité aux réunions et l'esprit d'équipe est demeuré excellent ! Nos administrateurs et administratrices verront leur mandat de deux ans se terminer en juin 2025 avec la tenue de notre 25<sup>e</sup> congrès. Ces mandats sont toutefois renouvelables.

## Régions

Abitibi-Témiscamingue  
Bas Saint-Laurent  
Capitale-Nationale  
Chaudière-Appalaches  
Gaspésie  
Lanaudière  
Laval  
Mauricie  
Montérégie  
Montréal  
Outaouais  
Saguenay-Lac-St-Jean

## Membres du conseil d'administration

Cécile Nadon, Amos  
Lucien Dionne, Mont-Carmel - trésorier  
Marie-France Poirier, Québec - vice-présidente  
Sylvie Nadeau, Thetford Mines  
Nicole Larocque, Newport  
Sylvie Lebeau, Charlemagne  
Liette Bergeron, Laval  
Gabrielle Couture, Trois-Rivières  
Ginette Giroux, Mercier - secrétaire  
Carole Guilbault et Chantal Daneau  
Yves Dubé, Gatineau - président  
Diane Morin, Saguenay

## b) Nos propositions

Durant l'année, les membres du CA ont élaboré de nombreuses propositions :

- Nos propositions concrètes à la ministre Duranceau ;
- Notre mémoire au ministre des Finances lors des consultations prébudgétaires ;
- Nos propositions pour le 4<sup>e</sup> plan de lutte à la pauvreté et à l'exclusion sociale ;
- Notre publication pour la reconnaissance des Éclaireurs en HLM.

## c) Nos représentations

Ils et elles ont également représenté la FLHLMQ à plusieurs occasions :

- Lors des cinq rencontres de la Table de concertation sur les HLM publics ;
- Lors de rencontre avec la ministre France-Élaine Duranceau à Montréal
- Au Rendez-vous de l'habitation de la SHQ à Québec ;
- En commission parlementaire sur le PL 31 à l'Assemblée nationale ;
- Par des rencontres avec les trois partis formant l'opposition à Québec ;
- Deux rencontres avec Denis Trudel, critique du Bloc Québécois à Ottawa ;
- Lors du congrès du ROHQ à Québec ;
- Par une participation au documentaire et aux balados de Jean-François Vachon et de son équipe ;
- À l'intérieur d'un comité de travail avec les chercheurs universitaires ;
- Au Rendez-vous de la Chaire pour la réduction des inégalités sociales de l'UQAM ;
- Lors du congrès du FRAPRU à l'Université Bishop près de Sherbrooke ;
- Lors du congrès de la CNL, à Nanterre en France.



Marie-France Poirier et Yves Dubé en compagnie de la ministre France-Élaine Duranceau, le 22 août 2023.

## d) Notre équipe de travail

L'équipe de travail de la FLHLMQ compte sur une nouvelle coordonnatrice depuis le 1er janvier, Patricia Viannay, une directrice administrative, Élisabeth Pham, une organisatrice communautaire à temps plein, Anik Leroux et un organisateur à temps partiel, Robert Pilon. Nous avons également la chance d'avoir une bénévole, Louise Dion, qui travaille à la gestion de notre banque de données et à plusieurs autres tâches très utiles à notre organisation.

## 7. NOS ORIENTATIONS POSSIBLES POUR L'ANNÉE 2024-2025

Il reviendra aux membres de la FLHLMQ réunis en congrès le 14 juin de décider des orientations de notre organisation. Mais voici les recommandations émises par les membres du conseil d'administration lors de leur réunion du 24 avril 2024.

1. Que la FLHLMQ intensifie ses formations en diversifiant les moyens (assemblées régionales, rencontres virtuelles, etc.) auprès des associations de locataires, des CCR et des personnes qui interviennent en soutien.
2. Que la FLHLMQ suive de près le programme de rénovation des HLM pour s'assurer que l'ensemble des fonds soit dépensé, que les locataires soient consultés et au besoin, dédommagés.
3. Que la FLHLMQ continue de revendiquer des changements à la Loi et un programme de HLM nouvelle génération qui permette aux OH de densifier et de développer des logements à 25% des revenus pour les ménages sur leurs listes d'attente.
4. Que la FLHLMQ convainque la SHQ et les offices de favoriser l'embauche des locataires pour certaines tâches d'entretien dans les HLM pour contrer la dégradation des services.


Espérant que ce bilan de notre travail vous permettra d'apprécier tous les efforts qui ont été faits par les membres du conseil d'administration, l'équipe de travail, les bénévoles et toutes les associations et les CCR qui ont participé à nos actions durant la dernière année.



Les membres de l'équipe de travail de la FLHLMQ.

Yves Dubé, président de la FLHLMQ





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