



## 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](http://fhlmq.com) • [info@fhlmq.com](mailto:info@fhlmq.com)



### La FLHLMQ distribue 2 500 masques dans les HLM



Même s'il n'est pas obligatoire de porter le masque dans les espaces communs de nos HLM, il est intelligent de le faire. Ne serait-ce que par respect pour ses voisins.

C'est pourquoi la FLHLMQ demande à tous les locataires, jeunes ou âgés, de porter le masque afin de protéger tous ceux et celles que nous pouvons rencontrer dans nos immeubles ou à l'extérieur. Nous invitons également les associations à suivre notre exemple et à acheter des masques afin de les distribuer à leurs membres. Ainsi, nous créerons un mouvement en faveur du port du masque pour se protéger les uns les autres.



## Solidaires contre le virus

En ce début d'année 2021, le nombre de cas de COVID-19 n'a jamais été aussi inquiétant au Québec et le réseau de la santé est cruellement débordé.

Le grand nombre de personnes infectées dans la société en général a évidemment des effets sur nos HLM. Ainsi, par exemple, en date du 12 janvier à l'office d'habitation de Montréal, 53 locataires étaient atteints du virus dans 10 immeubles considérés comme étant des foyers d'éclosion.

Cette augmentation importante des cas et l'imposition d'un couvre-feu sur le Québec sont venus nous rappeler l'importance d'appliquer sans relâchement les mesures de prévention. Se laver les mains à l'entrée et à la sortie de notre logement, garder les deux mètres, porter le masque et limiter au maximum nos rencontres avec d'autres personnes demeurent nos meilleures protections.

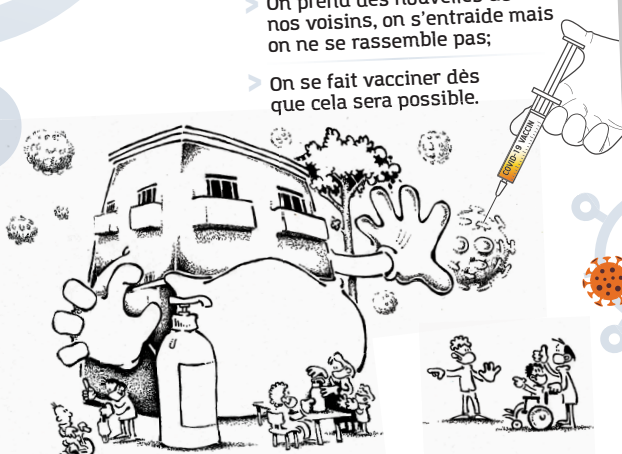
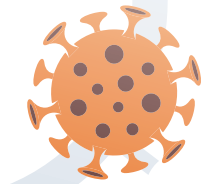
### Dans les HLM, cela veut aussi dire :

- De ne plus recevoir de visiteur à la maison, la seule exception étant les personnes seules qui peuvent recevoir une seule personne à la fois;
- Que les employés de l'office ne viennent plus dans nos logements pour faire des réparations ou des inspections, sauf en cas d'urgence ou de travaux déjà planifiés;
- Que les transferts de logement ou toute autre arrivée ou départ des HLM peuvent, lorsque possible, être remis à plus tard sans pénalité;
- Que les salles demeurent fermées et que les associations ne tiennent aucune activité rassemblant des locataires. On peut cependant appeler les locataires pour prendre de leurs nouvelles et leur venir en aide au besoin;
- Que les offices priorisent la désinfection des espaces communs et la présence de distributeurs de savon. Ils peuvent aussi engager des agents de sensibilisation pour faire respecter les consignes, au besoin, dans certains immeubles.

### Solidaires contre le virus

#### Dans notre HLM :

- On se lave les mains, on garde les deux mètres et on porte le masque;
- On prend des nouvelles de nos voisins, on s'entraide mais on ne se rassemble pas;
- On se fait vacciner dès que cela sera possible.



Fédération des locataires d'habitations à loyer modique du Québec (FLHLMQ)  
2520, av. Lionel-Groulx, #202  
Montréal QC H3J 1J8  
[fhlmq.com](http://fhlmq.com)

**Ensemble**  
on va passer au travers !

La FLHLMQ a publié une affiche intitulée « Solidaires contre le virus » que nous vous invitons à mettre bien en vue sur vos babillards. Pour obtenir plus d'informations sur nos actions et les actualités concernant la COVID-19, consultez notre site internet au [fhlmq.com](http://fhlmq.com).

## Ce que nous demandons au gouvernement du Québec

La FLHLMQ a écrit aux ministres Laforest et Dubé pour leur demander d'intervenir auprès de la Santé publique afin que les HLM pour personnes âgées soient ajoutés à la liste des cibles prioritaires de la vaccination. Nous souhaiterions, si possible, que la vaccination puisse se faire sur place dans les salles communautaires. Notre demande se justifie par le fait que 49% des ménages âgés vivant en HLM ont plus de 75 ans et que 37% ont un mauvais état de santé.

En raison des mesures sévères de confinement, nous avons également demandé à la ministre Laforest de décréter, comme en mai 2020, un renouvellement automatique des baux afin d'éviter les multiples démarches à l'extérieur, notamment pour faire faire son rapport d'impôts, pour déposer ses preuves de revenu à l'office. Dans le même but, l'utilisation des salles de lavage devrait être gratuite pour mettre fin à la course folle aux vingt-cinq sous dans les commerces du coin souvent fermés. La même retenue devrait régir l'attribution des logements, les transferts obligatoires et les expulsions.

Nous attendons la réponse de la ministre. Une rencontre devrait avoir lieu avec la SHQ afin de nous permettre d'expliquer nos arguments.



La ministre des Affaires municipales et de l'habitation, Andrée Laforest, et le ministre de la santé et des Services Sociaux, Christian Dubé.



## LA MINISTRE LAFOREST CONSULTERA bientôt les groupes en habitation

La nouvelle sous-ministre en habitation, Guylaine Marcoux, nous a confirmé par écrit le 17 décembre dernier, qu'un « grand forum » réunissant les principaux acteurs des secteurs communautaire, privé et municipal aura lieu en début d'année 2021.

Depuis le 7 décembre dernier, une soixantaine de membres du personnel de la SHQ relèvent désormais d'un sous-ministériat entièrement consacré à l'habitation au sein du ministère des Affaires municipales et de l'habitation (MAMH). Ces personnes-ressources seront majoritairement responsables de l'élaboration des orientations stratégiques, des politiques et des programmes. Guylaine Marcoux, jusqu'ici présidente directrice générale de la SHQ a pris la tête de ce sous-ministériat. Elle a été remplacée à la direction de la SHQ par Jean-Pascal Bernier qui devient PDG par intérim.

Notre Fédération espère que la mise en place de ce sous-ministériat constituera un pas vers le retour d'un véritable ministère de l'Habitation au Québec. Nous avons besoin que le gouvernement dispose des ressources humaines et financières pour répondre aux énormes défis posés par la crise du logement au Québec.

La FLHLMQ sera heureuse de collaborer avec l'équipe de la ministre afin de s'assurer que les sommes provenant de la nouvelle entente Canada-Québec sur le logement et les fonds propres du Québec servent le plus efficacement possible à fournir des logements à prix modique et à prix modeste aux populations qui en ont tant besoin.



HLM barricadé sur la rue Viau à Montréal.



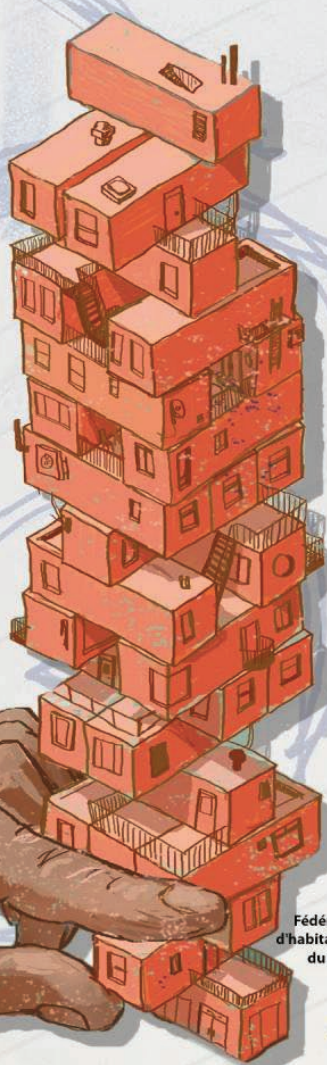
La FLHLMQ défendra quatre grands dossiers lors de la consultation :

- 1 L'organisation d'une campagne de vaccination efficace dans les HLM et le renouvellement automatique des baux et la gratuité des salles de lavage pendant la durée du confinement;
- 2 Rendre accessible le Wi-Fi dans tous les HLM du Québec afin de réduire la fracture numérique;
- 3 La nécessité que les fonds fédéraux issus de l'entente sur le logement servent en priorité à la rénovation et au financement du déficit d'exploitation des HLM;
- 4 La relance urgente de la réalisation de nouveaux logements sociaux et communautaires au Québec, en précisant les règles pour en assurer l'accessibilité financière aux populations à revenu modeste.

## L'entente Québec-Ottawa permettra-t-elle de rénover nos HLM?

Le FRAPRU et la FLHLMQ vous invitent à un échange virtuel

Lundi 23 novembre  
13h30 à 15h  
sur Zoom



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



## L'ENTENTE SUR LE LOGEMENT ne suffira pas pour financer les HLM

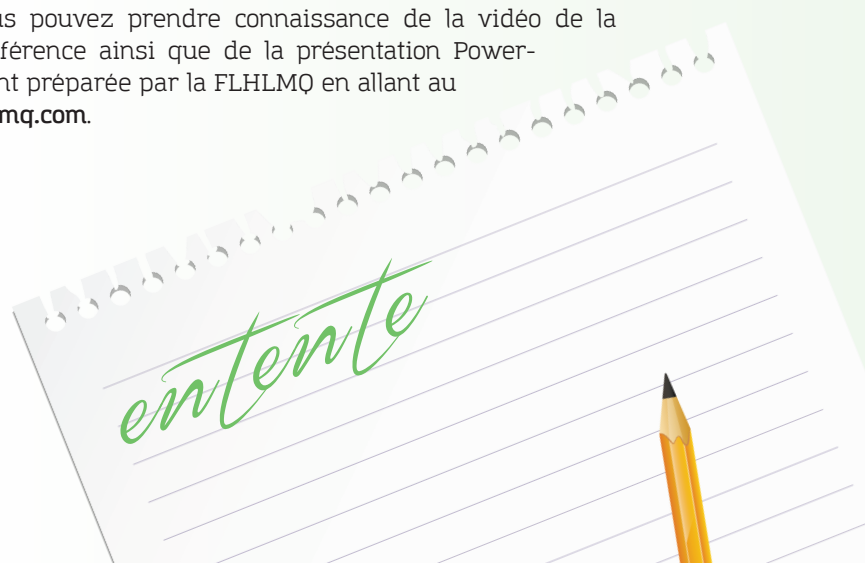
La ministre des Affaires municipales et de l'habitation, Andrée Laforest, annonçait fièrement, en octobre 2020, que l'entente conclue avec le gouvernement fédéral permettrait d'investir 2,2 milliards \$ sur dix ans dans la rénovation du parc HLM au Québec, par une contribution de 1,1 M \$ d'Ottawa et de 1,1 M \$ de Québec. À cela viendra s'ajouter les sommes que la SCHL et la SHQ ont déjà convenu de verser pour les immeubles toujours sous convention, soit 238 millions \$ pour 2020 et la même somme pour 2021. Ces derniers montants en provenance de la SCHL doivent cependant diminuer d'année en année jusqu'à la fin des conventions en 2034.

De plus, il faut préciser que l'entente est rédigée de telle sorte que le calendrier des versements du fédéral prévoit que celui-ci versera moins de 100 millions \$ lors des deux premières années pour ensuite doubler et tripler sa contribution dans six et huit ans. Bref, lorsqu'un autre gouvernement sera possiblement à Ottawa pour décider s'il verse ou non ces argents.

Lors d'un échange tenu le 23 novembre, sur zoom, en présence de 65 participant-e-s, la porte-parole du FRAPRU, Véronique Laflamme, et le coordonnateur de la FLHLMQ, Robert Pilon, ont partagé leur analyse des retombées possibles de l'entente Ottawa- Québec. Ils arrivent tous les deux à la conclusion que celle-ci ne permettra pas de répondre aux besoins tant du point de vue de la protection du parc de HLM existant que du point de vue des dizaines de milliers de demandeurs d'un logement social. Selon la FLHLMQ, au moins 400 millions \$ sont nécessaires, chaque année, pour venir à bout des HLM en mauvais état au Québec. D'ailleurs, dans son dernier rapport annuel, la Société d'habitation du Québec admet n'avoir atteint que 43 % de ses objectifs en matière de rénovation après quatre années d'application de son plan stratégique de cinq ans.

Bien qu'insuffisantes, il reste aussi à voir si les sommes fédérales versées à la SHQ iront bel et bien à la rénovation des HLM car la ministre Laforest pourrait décider d'utiliser une partie des sommes à d'autres fins.

Vous pouvez prendre connaissance de la vidéo de la conférence ainsi que de la présentation Powerpoint préparée par la FLHLMQ en allant au [flhlmq.com](http://flhlmq.com).







CCR de l'Office d'habitation de Matawinie



CCR de l'office d'habitation du Sud de la Chaudière



CCR de l'office d'habitation de Gaspé

## PEUT-ON ÊTRE SATISFAIT du regroupement des offices ?

La FLHLMQ vient de déposer à la Société d'habitation du Québec (SHQ) sa propre analyse des résultats obtenus par le regroupement des offices à travers le Québec. Beaucoup d'offices sont en meilleure posture pour donner des services de qualité aux locataires mais pas tous. Certains ont pris des raccourcis qui malheureusement ne font que compliquer les choses.

### En termes de nombre

Pas moins de 474 des 538 offices municipaux se sont unis au sein de 101 offices. C'est un résultat formidable pour une démarche basée sur un appel au bon sens sans aucune contrainte ou date butoir. En janvier 2021, il ne restait plus que 54 offices à se faire tirer l'oreille.

Par contre, certains regroupements se sont faits à rabais, en oubliant les objectifs de départ. Bien qu'une étude que la SHQ a commandée auprès d'une firme externe démontre de façon assez évidente la nécessité de créer une masse critique de 300 logements à administrer pour pouvoir compter sur une équipe performante d'employés, la SHQ a mis la barre à 100 logements. Avec pour résultat que seulement 31 des 80 nouveaux offices gèrent plus de 300 logements. Si bien que de nombreux directeurs ou de directrices se plaignent d'être surchargés de responsabilités.

### Une meilleure gouvernance

Nombre de locataires élu-e-s au conseil d'administration (CA) des offices affirment que la gouvernance prend du mieux et que les réunions sont plus fréquentes et plus intéressantes. Certains CA, à l'extérieur des 1000 logements et plus, commencent à adopter des plans de travail, à se soucier de l'existence d'un partenariat avec les locataires ou à procéder à des bilans d'activités. Le défi en devient plus intéressant et la qualité des administrateurs s'améliore.

### La concertation avec les locataires

Tous les offices gérant au moins 500 logements ont maintenant un comité consultatif des résidents (CCR), même si certains d'entre eux sont plus ou moins actifs en raison de la pandémie.

Depuis le début des regroupements d'offices, en 2018, nous avons créé 48 nouveaux CCR dans neuf régions du Québec où, souvent, il n'existait pas de tradition d'organisation chez les locataires. Actuellement, 70 des 101 offices regroupés peuvent compter sur l'apport des CCR.

La FLHLMQ se réjouit particulièrement du bon climat de collaboration entre les CA des offices et les CCR. C'est le meilleur gage de l'amélioration des services et de l'implication des citoyen-ne-s dans la gestion de leur habitat.

Il existe toutefois un problème évident quant au financement des activités des CCR dans les offices de moins de 300 logements. De nombreux offices de petite taille affirment ne pas disposer d'un budget suffisant pour rembourser les frais de transport ou de fonctionnement qu'entraînent les quatre ou six rencontres annuelles de 10 ou 15 délégué-e-s des différents immeubles répartis sur le territoire. Nous souhaitons une action de la SHQ pour résoudre ce problème.

### L'élargissement de perspectives des offices

Premier constat, le regroupement des offices sur la base de la MRC a certainement permis un élargissement de la sélection bénéfique aux locataires et aux demandeurs qui ont ainsi obtenu une plus grande liberté de choix et de mouvement.

Deuxième constat, l'élargissement du territoire permet une meilleure analyse des besoins et la possibilité d'être mieux reconnu comme intervenant majeur en habitation sociale. Pour assumer ces rôles, les offices doivent pouvoir s'investir dans la gestion des immeubles, le développement social, le partenariat avec les acteurs du milieu et la réalisation de nouveaux logements sociaux.

Nous constatons que de nombreux offices à caractère régional, composés de solides équipes de travail, parviennent à relever ces défis. De plus, ils ont démontré leur capacité et leur utilité à répondre aux besoins des gens à la rue lors de la crise du logement de juillet 2020.

À l'inverse, nous sommes incapables de nommer un seul office de 58 ou de 158 logements qui peut être à la hauteur de ces mandats, la gestion quotidienne prenant toute la place.

### Le développement des services aux locataires

Établissons d'abord qu'il existe un « avant COVID-19 » et un « après COVID-19 ». La pandémie met en relief les forces et les faiblesses des nouvelles organisations. Deux facteurs déterminants y concourent : le nombre d'employé-e-s disponibles et les choix dans l'organisation du travail.

Il existe maintenant dans tous les offices, petits ou gros, un service 24/7 qui permet de rejoindre rapidement les services pour signaler un bris, une plainte ou une urgence. Concernant la présence rassurante sur place de gens de l'office, notons la présence quotidienne d'un concierge dans certains offices. L'intervenant-e communautaire fait aussi sa tournée.

Par contre, certains offices disposent de ressources, mais effectuent de mauvais choix organisationnels. L'embauche de concierges à temps plein, se promenant dans diverses villes, est plus facile et la supervision est plus simple à gérer. Cela se fait au prix d'une moins grande flexibilité. Une organisation de la main-d'œuvre plus souple ouvrirait une plus grande place aux concierges-résidents dans l'établissement de services de proximité.

### Trop de bonnes occasions manquées !

Notre fédération se voit dans l'obligation d'établir un bilan mitigé de la réforme structurelle du réseau des offices.

Nous sommes, d'une part, très fiers et confiants de constater qu'une cinquantaine d'offices s'élèvent à la hauteur de leurs nombreuses responsabilités. En contrepartie, beaucoup de nos membres et de nos associations sont à raison insatisfaits des services offerts dans les nouveaux offices de moins de 300 logements. Nous constatons qu'il faudrait recentrer le débat sur le « pourquoi » des regroupements plutôt que sur le nombre minimum de logements à atteindre pour se conformer à la commande de se regrouper.

Que ferons-nous des offices non-regroupés et de ceux qui n'ont pas fait le plein dans la mise en commun des ressources? Dans dix MRC spécifiques, on compte 40 offices municipaux qui n'ont réalisé aucune fusion. Dans ces cas, nous espérons que la ministre des Affaires municipales et de l'Habitation, Andrée Laforest, exercera son pouvoir de décréter un regroupement sur la base des MRC concernées.

Dans le cas des regroupements n'ayant pas donné les résultats escomptés, en raison du peu de ressources mises en commun, nous suggérons de faire un bilan organisationnel avec eux. Nous constatons que le terrain est propice à des regroupements plus grands. Le moment est également très favorable à la formation des dizaines de nouveaux administrateurs et administratrices au sein des offices.

Finalement, nous espérons que la SHQ demandera aux offices un bilan sur leurs réalisations sociales et communautaires.

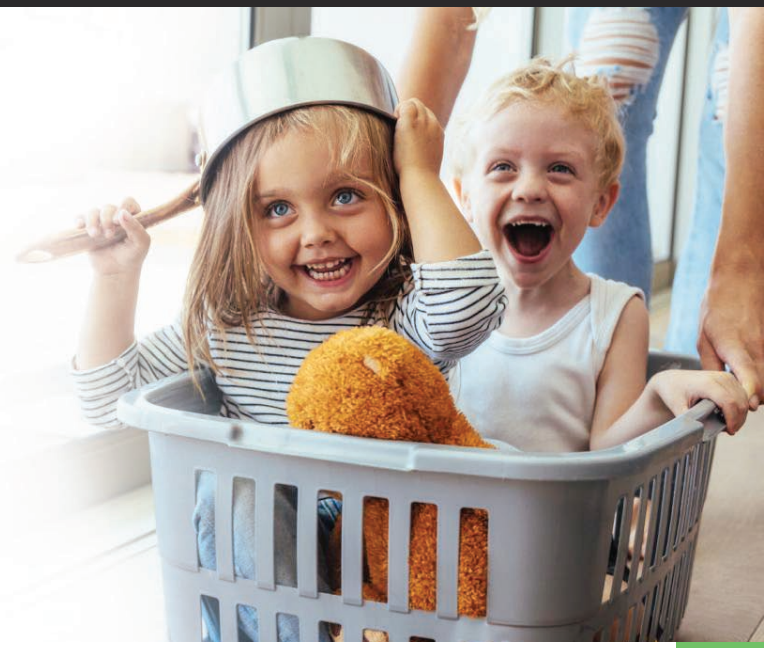




## SI VOUS RECEVEZ UNE PENSION pour les enfants, vous avez peut-être droit à une réduction de loyer en HLM ?

C'est maintenant officiel ! Depuis le 6 août 2020, les montants reçus à titre de pension alimentaire pour les enfants, jusqu'à concurrence de 350 \$ par mois par enfant, ne sont plus considérés dans le calcul du loyer en HLM. C'est donc dire que près de 3 000 familles, selon les estimations de la SHQ, peuvent bénéficier d'une réduction de loyer pouvant aller, dans certains cas, jusqu'à 87,50 \$ par mois, par enfant. Cette excellente nouvelle est le fruit d'un engagement pris par le gouvernement de la CAQ lors de la présentation du budget de mars 2019 qui vient de se concrétiser par l'adoption d'un décret daté du 8 juillet 2020. Cette mesure s'applique également aux revenus considérés pour établir l'admissibilité à un HLM.

Depuis le 1er octobre 2020, les offices ne considèrent plus les premiers 350 \$ reçus en pension mensuelle pour chaque enfant dans la fixation du loyer. Pour ceux et celles qui ont déjà renouvelé leurs baux, il faut faire une demande de réduction de loyer auprès de votre office et remplir le formulaire approprié. Les locataires ont jusqu'au 30 septembre 2021 pour faire une demande qui sera rétroactive au 6 août 2020.



## UN PEU D'OXYGÈNE pour les associations

La FLHLMQ est heureuse de vous annoncer que la subvention versée aux associations de locataires en HLM pour l'année 2021 est augmentée de 24 \$ à 26 \$.

À la demande de notre fédération, la SHQ a déjà écrit un mémo aux offices, en mai 2020, pour leur indiquer qu'en raison de l'interdiction de se rassembler, les associations de locataires n'avaient pas à tenir d'assemblée générale pour obtenir leur subvention.

Il suffit que le conseil d'administration de chaque association adopte son bilan financier annuel et en donne une copie à l'office. L'obligation de tenir une assemblée générale annuelle est reportée. Les associations auront quatre mois après la levée officielle de l'interdiction de se rassembler pour tenir leur AGA.

La directive de la SHQ sur les associations de locataires prévoit qu'au moins 25% de la subvention doit être dépensée chaque année. Il est donc possible d'utiliser les sommes non dépensées en 2020 pour des activités en 2021.

La SHQ permet aussi aux associations et aux offices qui ont obtenu des subventions dans le cadre du programme ID<sup>2</sup>EM de modifier leurs activités pour les adapter au contexte de la COVID-19.

Dans le même esprit, les mandats des locataires élus tant dans les associations de locataires, les CCR ou au CA des offices sont étirés tant et aussi longtemps qu'il ne sera pas permis de tenir des assemblées générales dans nos salles communautaires.



La solidarité à l'œuvre à Rimouski, dans la baie-des-Chaleurs et aux associations de la Seigneurie des rapides et des Érables à Montréal.



## POUR DES HLM branchés !

La FLHLMQ a écrit à la ministre Andrée Laforest afin de lui demander de donner son appui à une démarche visant à rendre accessible le Wi-Fi à l'ensemble des locataires de HLM du Québec. Ce qu'on appelle la fracture numérique a des conséquences néfastes bien réelles dans nos habitations, surtout en temps de pandémie: difficultés à suivre des cours à distance pour nos jeunes, incapacité de commander en ligne des médicaments ou de la nourriture, moins d'accès directs aux services, etc.

Depuis l'envoi de cette lettre à la ministre Laforest, la SHQ a accepté de mettre en place un comité de travail sur le Wi-Fi dans les HLM sur lequel siègera le ROHQ, l'ADOHQ et la FLHLMQ.

Le CCR de Montréal, saisi par l'urgence de brancher les HLM, a réussi à faire l'achat d'équipement informatique pour 80 associations de locataires ! C'est un groupe de locataires, nommé Groupe de locataires-ressources (GLR), qui est en charge de l'achat et de la distribution du matériel informatique. Le GRL, qui offrait déjà du soutien aux associations pour la préparation et l'animation d'assemblées ainsi que pour la gestion financière, ajoutera à son offre de service, la formation informatique.

Dans ce contexte, l'OMHM a développé, grâce à un budget excédentaire dû à la COVID-19, un projet qui vise à rendre disponible le Wi-Fi dans une soixantaine de salles communautaires. L'informatisation des associations de locataires ouvre ainsi la porte au soutien virtuel des individus et des groupes.

C'est en conjuguant, accessibilité à de l'équipement informatique, à de la formation et à internet, qu'il est possible de lutter efficacement contre les effets malheureux de la fracture numérique dans nos HLM. À suivre !



## Les événements du mercredi dans nos HLM

La Fédération des locataires d'habitations à loyer modique du Québec (FLHLMQ) vous invite à participer gratuitement, à chaque mercredi, de 10h00 à midi, à de belles rencontres sur zoom. Pour vous joindre à nous, suivez le lien Zoom : <https://us02web.zoom.us/j/89730657491>

### EN JANVIER 2021



**20 janvier** Conférence d'information avec le professeur Paul Morin, de l'Université de Sherbrooke sur le thème : « Qu'a donné le regroupement des offices d'habitation à travers le Québec ? »



**27 janvier** Les locataires siègent au conseil d'administration des offices d'habitation se réunissent pour échanger sur leurs expériences et discuter des bonnes propositions à formuler comme administrateur ou administratrice de leur office.

**24 février** Les locataires siègent au conseil d'administration des offices d'habitation se réunissent pour échanger sur leurs expériences et discuter des bonnes propositions à formuler comme administrateur ou administratrice de leur office.

### EN MARS 2021

**3 mars** Ligne ouverte pour répondre aux questions ou aux problèmes des locataires vivant en HLM.

**10 mars** Formation sur le rôle et le fonctionnement des associations de locataires animée par Hélène Bohémier (partie 1 de 3).

**17 mars** Formation sur le rôle et le fonctionnement des associations de locataires (partie 2 de 3).

**24 mars** Formation sur le rôle et le fonctionnement des associations de locataires (partie 3 de 3).

**31 mars** Les locataires siègent au conseil d'administration des offices d'habitation se réunissent pour échanger sur leurs expériences et discuter des bonnes propositions à formuler comme administrateur ou administratrice de leur office.



**17 février** Conférence d'information avec Eddie Jacquemart, président de la Confédération nationale du logement (CNL) qui nous expliquera comment fonctionnent et se financent les 4 millions de HLM en France.



Fédération des locataires d'habitations à loyer modique du Québec (FLHLMQ)  
flhlmq.com

## Participez aux événements du mercredi sur zoom

À compter du 20 janvier 2021, vous êtes invité-e-s à participer tous les mercredis, de 10h00 à midi, à nos événements gratuits sur zoom. Conférences, entrevues, sessions de formation, lignes ouvertes pour répondre aux questions des locataires, groupes d'entraide et de discussion, etc., il y en aura pour tous les goûts ou presque!

Consultez notre programmation pour les mois de janvier, février et de mars sur notre site internet au [flhlmq.com](http://flhlmq.com). Pour participer, il vous suffira d'inscrire l'adresse suivante :

<https://us02web.zoom.us/j/89730657491>