

## Des HLM en santé !

INVITATION AU 7<sup>e</sup> CONGRÈS DE LA FÉDÉRATION DES LOCATAIRES  
D'HABITATIONS À LOYER MODIQUE DU QUÉBEC

15 ET 16 JUIN 2007  
UNIVERSITÉ LAVAL À QUÉBEC

Quelque 200 délégué-e-s venant de toutes les régions du Québec participeront, les 15 et 16 juin prochains, à Québec, au 7<sup>e</sup> congrès de la FLHLMQ. Sous le thème « Des HLM en santé ! », la FLHLMQ convie l'ensemble des locataires du Québec à réfléchir aux meilleurs moyens d'améliorer leur milieu de vie

Vous trouverez dans ce bulletin toutes les informations nécessaires pour vous inscrire à notre congrès, mais également pour vous y préparer. En effet, nous avons rédigé des fiches afin d'alimenter la réflexion au sein de vos associations et de vos comités consultatifs de résident-e-s sur les 6 enjeux principaux sur lesquels nos ateliers de travail tenteront de trouver des solutions concrètes lors de notre 7<sup>e</sup> congrès.

Pour des HLM en santé !, nous vous invitons à discuter avec vos membres des défis suivants :

1. Comment améliorer et accroître le pouvoir de nos Comités consultatifs de résident-e-s ?
2. Comment renforcer l'influence de nos élu-e-s sur le conseil d'administration de nos offices ?
3. Comment lutter efficacement contre la pauvreté dans nos HLM ?
4. Comment favoriser le maintien à domicile des locataires et intégrer les personnes en difficulté sans compromettre la qualité de nos milieux de vie ?
5. Comment prévenir la violence faite aux femmes, aux enfants et aux aîné-e-s dans nos habitations ?



6. Comment développer de nouveaux logements dans une perspective de développement durable et social ?

Vous trouverez également en annexe de notre bulletin 3 formulaires que vous pourrez compléter. Un **formulaire d'inscription** vous permettant de désigner vos 2 délégué-e-s et d'indiquer votre choix d'atelier, un formulaire **pour formuler des propositions** qui seront soumises à la discussion des ateliers, et un formulaire de **mise en candidature** pour proposer un candidat-e de votre région pour siéger au conseil d'administration de la FLHLMQ pour les 2 prochaines années.

Toutes les personnes inscrites au congrès recevront un cahier des résolutions et un ordre du jour définitif avant le 30 avril 2007. Nous communiquerons également directement avec vous pour régler tous les détails concernant le transport et l'hébergement.

Bonne préparation !

**Manon Jean**  
**Présidente de la FLHLMQ**

## Pour participer

### • Être membre

Votre association ou votre comité consultatif de résident-e-s (CCR) doit être membre de la FLHLMQ. Il suffit, si cela n'est pas déjà fait, de verser une cotisation annuelle de 25 \$ pour les associations et CCR de 100 logements et moins et de 50 \$ pour les associations et CCR de plus de 100 logements. Cette cotisation est valable du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre.

### • Nombre de délégué-e-s

Deux délégué-e-s avec droit de vote, par association ou CCR.

### • Frais d'inscription

75 \$ par délégué-e-s. Les repas, les collations et l'hébergement ainsi que les frais de garde<sup>1</sup> et de transport seront payés par la FLHLMQ. Chaque association et CCR doit compléter et nous retourner le formulaire d'inscription en précisant le choix d'ateliers de chaque délégué-e.

### • Cahier de propositions

Chaque association et CCR membre est en droit de faire des propositions pour le congrès. Ces propositions devront nous être acheminées **avant le 13 avril**. Pour vous aidez à formuler des propositions, nous vous encourageons à répondre aux questions contenues dans les fiches d'ateliers et à utiliser le formulaire de propositions en annexe. Le conseil d'administration de la FLHLMQ vous fera parvenir le cahier des propositions reçues **avant le 30 avril**.

### • Élection au conseil d'administration de la FLHLMQ

Chaque association et CCR membre peut proposer une-e candidat-e pour représenter sa région au sein du conseil d'administration de la FLHLMQ. Il faut que la personne soit mandatée par son association ou son CCR en utilisant le formulaire de mise en candidature inclus dans l'envoi. Nous devons recevoir le formulaire avant le 13 avril.

## Information sur votre séjour

### Arrivée

Vendredi, le 15 juin entre 9h00 et 9h30. Pavillon Lemieux (pour l'hébergement). En entrant sur le campus de l'Université Laval par le boulevard Laurier, suivez les panneaux indiquant les pavillons.

Le congrès débutera à 10h30, au pavillon Desjardins.

### Départ

Le samedi 16 juin à 16h00.

Certaines arrivées ou certains départs pourront avoir lieu plus tôt ou plus tard en raison des horaires d'autobus dans les régions éloignées de Québec.

### Transport

- Si vous arrivez en automobile :  
La FLHLMQ remboursera votre voyage aller-retour (25¢/km) à la condition que vous acceptiez de faire du covoiturage, si nous vous le demandons. Le stationnement est gratuit, en arrière du pavillon Lemieux.
- À Montréal, la FLHLMQ organisera le transport en autobus nolisé. Cette formule est économique et avantageuse pour tous et toutes. Ce sera la formule privilégiée.

### Hébergement

Chaque participant-e aura droit à une chambre en occupation simple ou double dotée d'un lavabo. Les douches et toilettes sont communes à l'étage. La literie et les serviettes de bain sont fournies. Nous vous encourageons à prendre une chambre double si possible car cela permettrait des économies importantes. En cas de besoins spéciaux, prière de le mentionner dans votre formulaire d'inscription. Tous les repas seront pris à la cafétéria.

### Téléphone en cas d'urgence :

(514) 951-1837 (cellulaire)

1. La FLHLMQ rembourse les frais de garde (max. : 25 \$ par journée). À noter qu'une preuve écrite de tels frais et de tous autres frais réclamés est nécessaire.

**Date limite d'inscription : le lundi 30 avril 2007**

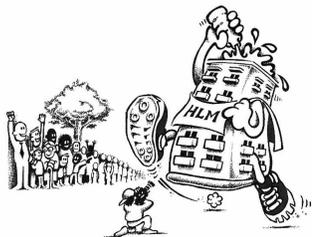
# Ordre du jour préliminaire

## Vendredi 15 juin 2007

- 9h00 Accueil et inscription (collation)
- 10h30 Mot de bienvenue et présentation du déroulement du congrès  
Présentation du bilan des deux dernières années et des enjeux à venir par le conseil d'administration de la FLHLMQ
- 11h30 Discours des délégué-e-s de l'Association wallonne des comités consultatifs de locataires et de propriétaires  
Discours de la Ministre des Affaires municipales et des Régions
- 12h30 Dîner
- 13h30 Ateliers de travail :
1. Comment améliorer et accroître le pouvoir de nos CCR ?
  2. Comment renforcer l'influence de nos élu-e-s sur le conseil d'administration de nos offices et la place des femmes ?
  3. Comment lutter efficacement contre la pauvreté dans nos HLM ?
  4. Comment favoriser le maintien à domicile des locataires et intégrer les personnes en difficulté sans compromettre la qualité de nos milieux de vie ?
  5. Comment prévenir la violence faite aux femmes, aux enfants et aux aîné-e-s dans nos habitations ?
  6. Comment développer de nouveaux logements dans une perspective de développement durable et social ?
- 15h00 Pause / collation
- 15h30 Poursuite des ateliers
- 17h30 Souper
- 19h00 Élections par région des membres du prochain CA de la FLHLMQ
- 20h00 Soirée animée  
– Présentation des élu-e-s  
– Spectacle musical et danse

## Samedi 16 juin 2007

- 7h00 Déjeuner
- 8h30 Plénière d'adoption des propositions issues des ateliers  
– Nomination d'un-e président-e et d'un-e secrétaire d'assemblée  
– Explication des procédures d'assemblée
- 10h00 Pause / collation
- 10h30 Poursuite de la plénière d'adoption
- 12h00 Dîner
- 13h30 Poursuite de la plénière d'adoption
- 14h30 Pause / collation
- 15h00 Élection à la présidence de la FLHLMQ  
Mot de clôture
- 16h00 Levée du congrès



## ATELIER DE TRAVAIL 1

# Comment améliorer le pouvoir de nos CCR ?

Depuis mai 2002, la Loi de la Société d'habitation du Québec a été modifiée pour obliger les 544 offices municipaux d'habitation à mettre à contribution leurs 63 000 ménages locataires par l'entremise de Comités consultatifs de résidant-e-s (CCR). Dans son programme électoral en habitation, le Parti libéral annonçait qu'une fois élu, il « s'assurera de la consolidation et du développement des comités consultatifs de locataires dans les habitations à loyer modique, reconnaissant les avantages d'une plus grande participation des locataires dans la gestion de leur milieu de vie ».

Grâce notamment à l'aide financière de la SHQ, la FLHLMQ a contribué à former et animer un réseau de CCR dans près de 300 offices d'habitation. C'est une forme de participation citoyenne qui permet à près de 2000 locataires de se responsabiliser, de se sentir utiles et de collaborer à une gestion efficace des HLM. Plusieurs offices sont très satisfaits de ce nouveau partenariat qui leur assure une contribution bénévole de nombreux locataires.

Après maintenant cinq années d'existence des CCR, nous constatons qu'il existe dans la participation des locataires, comme dans les autres domaines de gestion des offices, un système à deux vitesses qui dé-

pend beaucoup de la taille de l'office. Ainsi, un sondage réalisé en janvier 2007 auprès de 145 offices dans 5 régions du Québec, nous apprend que les CCR sont actifs dans 88 % des offices de plus de 100 logements alors qu'ils ne sont présents que dans 45 % des offices de moins de 100 logements. Fait significatif, les CCR dans les grands offices se réunissent en moyenne 3 fois par année pour développer leurs actions alors que seulement 48 % des CCR dans les petits offices déclarent s'être réunis au moins une fois durant l'année. La majorité des petits CCR sont donc en fait des assemblées générales annuelles d'information tenues par la direction et non pas des comités de travail des locataires. À la FLHLMQ, nous croyons que le regroupement des petits offices serait un bon remède pour assurer le respect des dispositions de la Loi obligeant les offices à avoir un Comité consultatif de locataires.

Par contre, dans les offices de plus de 100 logements où de nombreux CCR fonctionnent très bien, nous relevons un problème central qui lui pourrait être résolu par une meilleure réglementation. Comme la Loi de la SHQ oblige à avoir un CCR mais ne contient aucune obligation de le consulter, nous nous retrouvons dans la situation absurde où plusieurs offices ignorent littéralement les locataires réunis au sein de leur CCR. Ainsi, seulement 44 % des CCR interrogés sont satisfaits du processus de consultation mis en place par leur office. Plusieurs se plaignent de ne recevoir aucune information en provenance de l'office ou d'être souvent mis devant les faits accomplis une fois les décisions prises par la direction. De plus, de nombreux CCR sont insultés d'être consultés pour la forme à la dernière minute et revendiquent d'être réellement inclus dans le processus décisionnel.

Pour ces motifs et pour donner du sérieux à la démarche de consultation des locataires, nous réclamons que des amendements soient apportés à la Loi de la SHQ afin de préciser les pouvoirs des CCR dans les offices de plus de 100 logements. Comme cela existe depuis plusieurs années en Belgique, nous demandons que les comités consultatifs puissent être



Les membres du comité consultatif de Mont-Saint-Hilaire.



*Les membres du conseil d'administration de l'Association wallonne des locataires et propriétaires (AWCCLP).*

**préalablement** et **obligatoirement** consultés par leurs offices dans les domaines suivants :

- Les relations entre l'office et ses locataires, notamment leurs droits et obligations respectifs ;
- L'animation et les activités sociales et culturelles dans les immeubles ;
- L'entretien et la rénovation des logements et de leurs abords ;
- Les mesures générales à prendre pour le recouvrement des arriérés de loyers ;
- Les clauses supplémentaires au bail et le règlement d'immeuble ;
- La conception et la réalisation des équipements collectifs et des projets de construction de nouveaux logements.

Ceci permettrait de déterminer avec précision, tant pour les locataires que pour les gestionnaires, les termes de leur partenariat. Les locataires n'auraient pas l'obligation de donner leur avis sur toutes ces questions mais ils en auraient cependant la possibilité. Un office qui « oublierait » de consulter son CCR devrait pouvoir voir ses décisions invalidées par une Commission de recours.

De plus, si les locataires font des efforts pour soumettre des avis écrits, il va de soi que les gestionnaires devraient avoir l'obligation de motiver par écrit leurs décisions en cas de refus. Le Code wallon stipule également que des rencontres statutaires trimestrielles doivent avoir lieu entre le CA de l'office et les membres du CCR. Ces rencontres obligatoires constituent un bon moyen de concrétiser un dialogue constructif.

Une **Commission de recours** regroupant les différentes parties, possiblement la Table de concertation sur les HLM publics, devrait agir comme mécanisme essentiel pour assurer le respect des procédures de consultation.

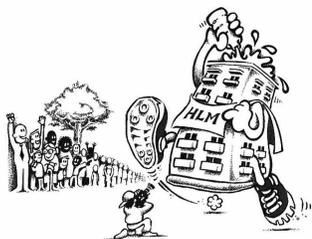
Finalement, il est nécessaire de donner à la FLHLMQ les ressources financières pour mettre en place un programme de formation pour les locataires impliqués dans les CCR afin d'en assurer le dynamisme et le développement de leurs actions.

#### **Questions :**

- Êtes-vous d'accord pour demander une consultation obligatoire et préalable sur les 6 champs de compétences identifiés plus haut ?
- Seriez-vous d'accord pour participer à des sessions de formation gratuites dans votre région dans le cadre d'un programme de formation pour les locataires impliqués dans les CCR ?
- Quels sont les autres moyens à mettre en place pour augmenter l'influence des CCR ?

## ATELIER DE TRAVAIL 2

# Comment renforcer l'influence de nos élu-e-s sur le conseil d'administration des offices ?



Le 14 juin 2006, la Société d'habitation du Québec publiait dans la Gazette officielle un projet de code de déontologie pour les administrateurs et administratrices sur les conseils d'administration des offices. Même si la FLHLMQ souhaite depuis des années l'adoption d'un tel code pour garantir plus de transparence, elle a dû s'opposer au projet déposé car celui-ci risquerait d'aggraver plutôt que d'améliorer le sort des 1 100 locataires qui siègent sur les CA de leur office.

Pourquoi ? Parce que le premier chapitre du code porte sur le devoir de discrétion alors qu'il devrait plutôt insister sur le devoir de transparence. Ainsi, l'article 5 qui prévoit que « *l'administrateur est tenu à la discrétion (...) si le conseil d'administration exige le respect de la confidentialité* » combiné à l'article 6 qui stipule « *que l'administrateur doit s'abstenir de commenter publiquement les décisions prises par le conseil d'administration à moins d'y avoir été autorisé par ce dernier* » viendront renforcer la position des offices qui décrètent que tous les travaux de leurs réunions sont confidentiels et à huis clos et qu'aucune déclaration publique ne doit être faite.

Lors de notre dernier congrès, parmi la cinquantaine de locataires siégeant sur le CA de leur office, une quarantaine affirmait devoir garder le silence sur tout

ce qui se discute à l'office. Sauf en de rares exceptions, même les procès-verbaux des réunions des offices demeurent encore inaccessibles aux membres des Comités consultatifs, même s'il s'agit de documents pourtant publics au sens de la Loi d'accès à l'information.

Dans le contexte des problèmes de transparence que nous rencontrons, le code de déontologie doit, au contraire, favoriser l'expression des locataires, notamment en tenant compte du fait que l'article 58.4 de la loi de la SHQ les obligent à participer au comité consultatif des résident-e-s (CCR). Les représentants des locataires doivent donc se sentir à l'aise d'y parler le plus librement possible afin de susciter la consultation des autres locataires.

### Un double défi pour les locataires

Le Code doit également tenir compte du fait qu'il n'est pas facile d'être représentant des locataires sur un conseil d'administration qui agit comme propriétaire. D'autant plus, quand les représentants du propriétaire sont très majoritairement masculin alors que les représentantes des locataires sont très majoritairement des femmes comme l'indique si bien le tableau 1.

**Tableau 1**  
**Représentation hommes/femmes à l'intérieur des HLM**

	Hommes	Femmes
Président du Conseil d'administration de l'OMH	69 %	31 %
Locataires au Conseil d'administration de l'OMH	27 %	73 %
Directeur – OMH de 1000 logements et plus	100 %	0 %
Directeur – OMH de 100 logements et plus	52 %	48 %
Directeur – OMH de 1 à 99 logements	37 %	63 %

À leur rencontre des 7 et 8 septembre 2006, les membres du Conseil d'administration de la FLHLMQ, qui siègent notamment aux CA des offices de Sherbrooke, Saguenay, Longueuil, Laval, Montréal et Gatineau, ont demandé que le projet soit amendé pour inclure un article précisant « *que sous réserve de leurs autres obligations, notamment la protection des renseignements nominatifs, les administrateurs et administratrices nommés par les locataires peuvent commenter une décision de l'office ou toute autre question relative au fonctionnement de l'office dans le cadre des travaux du comité consultatif* ». Nous voudrions également une disposition spécifiant que la confidentialité ne peut être réclamée de façon générale et abusive.

### Des idées nouvelles

Parmi les autres mesures possibles pour accroître l'influence des 73 % de femmes et les 27 % d'hommes qui représentent les 63 000 locataires sur les CA d'offices, il y a 3 expériences qui peuvent être intéressantes.

1. En Belgique, les locataires élus s'engagent à suivre des sessions de formations gratuites données par la Fédération de locataires afin de bien comprendre leur rôle et le fonctionnement de l'office pour ainsi être plus à l'aise de défendre leurs points. Lors de ces formations, les locataires de chaque région forment un groupe pour échanger des informations et s'entraider durant leur mandat.
2. En France, les locataires se font élire sur la base d'un programme électoral qui a été rédigé par des

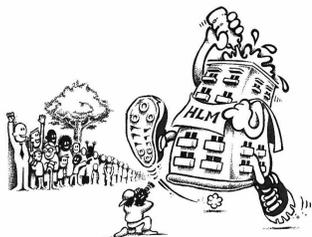


dizaines de représentants des locataires. Ce programme précise les améliorations que l'on veut soumettre à la réflexion des autres administrateur-trice-s et les grandes priorités des locataires. Ainsi, les locataires savent mieux ce qu'ils et elles vont aller dire et faire au CA de l'office.

3. Dans quelques grandes villes du Québec, on retrouve des membres de comités logements (FRAPRU, RCLALQ), nommés comme représentants socio-économiques par la ministre. Ces personnes qui ont comme mandat de défendre les locataires sont de bons alliés pour appuyer nos préoccupations sur les CA des offices.

### Questions :

- Que pensez-vous des modifications demandées au Code de déontologie ?
- Que pensez-vous des 3 autres moyens de supporter les locataires au CA ?
- Pouvez-vous proposer d'autres façons d'aider les femmes locataires à être plus influentes sur les CA des offices ?



## ATELIER DE TRAVAIL 3

# Comment lutter efficacement contre la pauvreté dans nos HLM ?

Les grands ensembles HLM pour familles sont ceux qui vivent le plus durement les problèmes causés par la pauvreté. Pourquoi est-ce ainsi ? Parce que sous prétexte de loger en priorité les plus pauvres, le gouvernement a volontairement concentré les familles les plus pauvres dans les mêmes espaces, avec comme résultat que dans ces habitations, le taux de pauvreté est de deux à trois fois plus élevé que dans les quartiers les plus pauvres du Canada.

Pour illustrer cette réalité, mentionnons par exemple qu'à « Place Saint-Martin » à Laval, 93 % des ménages, soit 327 familles, vivent de la Sécurité du revenu. À Trois-Rivières, dans les secteurs Jean Nicolet et Adélarde Dugré, ce sont 95 % des ménages, soit 595 familles, qui sont sans travail. Existe-t-il au Canada une seule étude démontrant qu'en concentrant ainsi dans un même environnement physique et social les ménages les plus pauvres, un gouvernement contribue à lutter plus efficacement contre leur exclusion sociale ? C'est pourquoi la FLHLMQ revendique, depuis 1993, des mesures pour favoriser la mixité sociale dans les grands ensembles pour cesser d'isoler les plus pauvres dans ce qui devient des « trappes sociales ».

### Le portrait de nos familles

Il y a 30 326 prestataires de la sécurité du revenu dans nos HLM. 65 % de ces ménages sont concen-



trés dans 9 grandes municipalités qui totalisent à elle seules 17 301 logements pour familles. Ces ménages sont répartis ainsi : 22 % de personnes monoparentales, 14 % de familles avec 2 parents et 64 % de personnes seules.

50 % de ces personnes ne possèdent pas un secondaire 5. 38 % souffrent de contraintes sévères à l'emploi alors que 30 % n'ont aucune contrainte à l'emploi.

### Les actions concrètes menées par les associations de locataires

Une étude récente<sup>1</sup> démontre la valeur préventive des nombreuses activités communautaires menées bénévolement par les associations de locataires en HLM pour lutter contre la pauvreté. Selon cette étude, **les associations de locataires sont au cœur de 73 % des actions communautaires** menées en HLM. Une cinquantaine d'associations pour familles supportent à bout de bras différents projets très intéressants qui favorisent la prise en charge des locataires :

- implication des locataires dans les tâches d'entretien des logements avec rémunération
- offre d'emplois d'été aux jeunes (peinture, tonte de pelouse, etc.) et incitation à retourner à l'école, et création d'emploi et de mise en mouvement des locataires avec les associations et les partenaires du milieu.
- production de repas vendus grâce à un projet de cuisine collective, club d'aide aux devoirs, club des petits déjeuners, animation des jeunes dans différentes activités sociales et sportives, etc..

Ces actions, qui rassemblent les locataires *autour* d'un

1. *Inventaire analytique des pratiques communautaires en milieu HLM*, de Paul Morin du LAREPPS/UQÀM en mai 2006.

projet qui émane d'un besoin identifié par eux-même, survivent souvent grâce au soutien de l'office et de bons partenaires (organismes du milieu, organisateur communautaire du CSSS, etc.). Un sondage réalisé par la FLHLMQ en 2006 démontre qu'à peine une dizaine d'associations disposent de subventions récurrentes autres que celle accordée par la SHQ. C'est donc tout un défi que de trouver, année après année, les subventions pour maintenir nos projets en vie.

### Le PAICS ne suffit pas !

Depuis 2003, le gouvernement du Québec a adopté une Stratégie nationale de lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale qui affirme vouloir « *utiliser le logement comme point d'ancrage pour rejoindre les personnes en difficulté dans leur démarche d'insertion sociale* » (Stratégie nationale, p.40). Cependant, la seule mesure concrète consiste à financer à raison de 460 000 \$ par année le Programme d'aide à l'initiative communautaire et sociale en HLM (PAICS).

En 2005-2006, il y a eu 72 projets retenus sur 143 demandes déposées au PAICS. La répartition est présentée dans le tableau 1.

Ces résultats indiquent clairement que même dans le seul programme d'aide orienté vers les associations de locataires de HLM, celles-ci reçoivent à peine 50 % des fonds alloués. Les offices récoltent en moyenne 9 600 \$ pour leurs projets comparativement à 4 400 \$ pour les associations. Le PAICS ne permet pas non plus de financer de façon stable et sur plusieurs années les projets des associations.

C'est pourquoi plus de 10 000 locataires ont récemment signé une pétition adressée à la ministre Nathalie Normandeau pour lui demander de convaincre ses collègues de bonifier les fonds disponibles au

PAICS afin que ce soit un meilleur programme de soutien pour les projets des associations.

### Des idées nouvelles

À Lévis et à Trois-Rivières, les locataires s'impliquent dans l'entretien des immeubles de différentes façons : Certains locataires deviennent concierges dans leurs immeubles et certaines associations gèrent des contrats de tonte de pelouse ou de déneigement des allées. Bref, on utilise le budget de l'office pour créer des emplois pour les locataires. On peut même créer un organisme mixte de réinsertion et d'économie sociales sur lequel siège l'office et les associations de locataires pour prendre les choses en main, comme Multi-Boulot à Trois-Rivières.

La FLHLMQ a approché le ministère de l'Emploi et de la Solidarité sociale (MESS) pour aider à mettre en place un programme destiné uniquement aux projets des associations HLM afin de favoriser la réinsertion sociale des locataires. Cela pourra prendre la forme d'une allocation versée aux locataires bénévoles et d'une subvention directe à l'association pour financer les projets dans lesquels les gens participent.

### Questions :

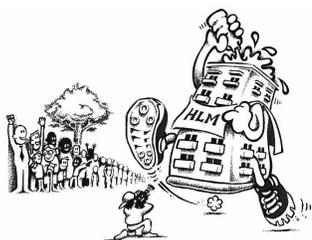
- Quelles actions peut-on poser pour obtenir des améliorations au PAICS ?
- Pensez-vous que c'est une bonne idée d'utiliser les budgets des offices, notamment ceux pour l'entretien, pour créer des emplois pour les locataires de HLM ?
- Etes-vous d'accord pour que la FLHLMQ négocie avec le MESS un Fond dédié aux associations de locataires HLM afin d'utiliser leurs programmes de réinsertion sociale ?

**Tableau 1**

Projets présentés par :	Nombre	Montant demandé	Montant reçu
Associations	44	623 166,31 \$	196 486,00 \$
Office d'habitation (OH)	19	403 463,29 \$	183 455,00 \$
Conjoint (ass./OH ou OH/ass.)	9	228 090,00 \$	86 731,00 \$
<b>TOTAL</b>	<b>72</b>	<b>1 254 719,60 \$</b>	<b>466 672,00 \$</b>

## ATELIER 4

# Comment favoriser le maintien à domicile des locataires et intégrer les personnes en difficulté sans compromettre la qualité de nos milieux de vie ?



Le gouvernement a décidé de réduire le nombre de places disponibles dans les centres hospitaliers de soin longue durée (CHSLD). Il en va de même pour les places dans les ressources intermédiaires en santé mentale. Ce désengagement de l'État dans le financement des services sociaux et de santé a pour conséquence directe d'abandonner à eux-mêmes un grand nombre de personnes en difficulté.

Cette réalité, nous la connaissons bien puisque nos HLM sont attribués en priorités aux personnes ayant le plus de difficultés. Nous constatons au quotidien qu'il y a une énorme différence entre vivre dans une résidence pour personnes autonomes et vivre dans une résidence pour personnes non autonomes. De son côté, la Société d'habitation du Québec encourage les offices à prendre des ententes avec le réseau de la santé pour multiplier les partenariats de toutes sortes. Pour ce faire, elle finance la tenue de colloques régionaux sous le thème « Deux réseaux au service d'une même personne ! » qui se tiendront durant toute l'année 2007.

Alors que certains offices se réjouissent de pouvoir mieux prendre soin des locataires en perte d'autonomie, d'autres s'en inquiètent. Ainsi des responsables à la ville de Montréal écrivaient : « Les HLM sont plus qu'un ensemble de logements, ils sont un milieu de vie. Des efforts importants sont déployés, par leurs occupants et leurs gestionnaires, pour créer une vie sociale et associative dynamique et maintenir un contexte favorable au prolongement de l'autonomie résidentielle. Or, la concentration dans ce milieu de clientèles en lourde perte d'autonomie se traduira inévitablement par un glissement vers un climat plus « institutionnel », dont il ne faut pas sous-estimer les impacts défavorables pour les résidents. Tout en re-



*jetant l'idée que les HLM deviennent une solution de remplacement aux centres d'accueil ou autres institutions d'hébergement, nous croyons qu'il est essentiel d'aider les locataires en place à bien vieillir chez eux... sans nier le fait qu'arrivera éventuellement un « point de rupture » qui forcera certains locataires à quitter leur logement. » (Les virages-milieu et l'habitation : un débat, par Suzanne LaFerrière et Martin E. Wexler).*

Au congrès 2005 de la FLHLMQ, les associations ont été nombreuses à voter une résolution demandant que la FLHLMQ revendique des mesures pour favoriser le maintien à domicile des aîné-e-s. Non pas pour transformer nos immeubles locatifs en « quasi-hôpital » mais, au contraire, en adoptant des mesures simples qui respecteront le caractère résidentiel de nos immeubles. Ainsi, nous avons formulé 3 demandes :

- Augmenter de 15 \$ à 21 \$/logement/année la subvention de fonctionnement accordée par la Société

d'habitation du Québec aux associations de locataires pour briser l'isolement des aîné-e-s.

- Convaincre le Ministère de la Santé et des Services Sociaux (MSSS) et les autres ministères concernés par les aîné-e-s de consacrer 1 million \$ annuellement pour financer adéquatement les activités de support des associations de locataires (repas communautaires, activités physiques, loisirs), l'achat d'équipements et l'aménagement d'espaces communautaires appropriés.
- Étendre à l'ensemble des HLM du Québec, où la situation des personnes âgées le justifie, l'embauche d'un-e intervenant-e de milieu qui réside dans un logement offert sans frais par l'office. Cette personne a pour mandat d'assurer le soutien aux activités bénévoles des associations et de faire un travail de prévention, de dépistage et d'accompagnement auprès des personnes en perte d'autonomie. Un tel programme existe depuis 5 ans dans 5 immeubles HLM de Laval et l'Agence régionale de santé et des services sociaux en fait une évaluation très positive. C'est une mesure préventive très efficace et économique.

La FLHLMQ a également demandé à la SHQ de former un comité de travail afin de faire l'inventaire des ententes prises entre les offices et le réseau de la santé pour déterminer les bonnes et les mauvaises pratiques. Ainsi, nous pourrions établir des balises pour éviter que nos HLM soient convertis en CHSLD. Le comité a vu le jour mais ses travaux ont piétiné. Pendant ce temps, les offices sont toujours libres de faire ce que bon leur semble, le meilleur comme le pire !

### Questions :

- Que pensez-vous de ce qui se fait dans vos offices ?
- Doit-on continuer à défendre le fait que les HLM sont destinés à des personnes autonomes ?
- Quelles sont les mesures qui peuvent aider au maintien à domicile de nos locataires le plus longtemps possible sans que cela ne nuise à la qualité de vie de l'ensemble des résidant-e-s ?

## ATELIER DE TRAVAIL 5

# Comment prévenir la violence faite aux femmes, aux enfants et aux aîné-e-s dans nos HLM ?

Le HLM, c'est une micro-société, et comme toute société, il n'échappe pas à ses différents problèmes.

Chez les Québécoises de 18 ans et plus, 47 % disent avoir déjà été victimes de violence masculine (Statistiques Canada, 1993). On entend à tous les jours des histoires horribles d'enfants maltraités. Et, phénomène de plus en plus répandu, nos aîné-e-s sont victimes de violences diverses et de négligence. Or, la majorité des locataires vivant en HLM sont des femmes, des enfants et des aîné-e-s. On peut donc se douter que la violence est également présente dans le milieu HLM, et peut donc venir miner la jouissance de son logement. De fait, même si on n'est pas directement victime de violence, on peut souvent vivre du stress à entendre les voisins s'engueuler, être attristé de voir un enfant au visage amoché, avoir peur de subir la grogne de son voisin ou d'être agressé par les jeunes qui se tiennent dans l'entrée.

Une enquête sur la sécurité réalisée par la FLHLMQ dans 5 ensembles pour familles de la grande région de Montréal, nous indique que près de 40 % des locataires ont le sentiment de vivre dans un quartier non sécuritaire et avoir déjà été témoins ou victimes de violence verbale ou physique. La drogue et la petite délinquance sont aussi souvent bien présentes.

### Des actions sont possibles

LA FLHLMQ croit qu'il faudrait s'attaquer à cette violence en permettant aux locataires de reprendre en main leur vie et leur milieu de vie. Pour se faire, il faut outiller les locataires afin de dépister les cas de violence et même, lorsque cela est possible, organiser des actions de prévention.

Certaines associations organisent des cafés-rencontres ou font circuler de l'informations sur la violence conjugale et la violence faites aux aîné-e-s. Nos loca-

taires peuvent ainsi mieux dépister ou référer des personnes en difficultés dans leur voisinage. D'autres demandent à l'office d'identifier une personne qui jouera officiellement le rôle de médiateur lorsqu'il y a des conflits entre voisins pour empêcher que des situations ne dégénèrent inutilement. Certaines associations organisent des activités pour mobiliser les jeunes dans des projets positifs (aide aux devoirs, danse, sortie, loisirs et sports) et d'autres refusent de fermer les yeux sur la vente de drogue dans leurs immeubles et demandent des actions de la part de l'office.

Finalement, plusieurs associations participent à des Tables de quartiers pour se concerter avec l'ensemble des organismes du milieu pour déterminer les principaux problèmes et établir un plan d'action en commun qui pourra être efficace.

### Des idées nouvelles

Les problèmes sociaux que nous rencontrons dépassent souvent la frontière de nos immeubles. C'est exactement le genre de problème qui devrait être discuté et réfléchi à l'intérieur des Comités consultatifs de résident-e-s (CCR) afin de trouver des solutions d'envergure.

Depuis quelques années, le Réseau québécois de Villes et Villages en santé (RQVVS) incite le monde municipal à tenir le 2 juin de chaque année « *la Fête des voisins* ». Ce sympathique événement, né en France en 1999, invite les gens d'un même voisinage à se retrouver autour d'un verre ou d'un repas entre voisins. L'objectif est de contribuer à développer des milieux de vie humains et chaleureux où il fait bon vivre. Lors de la première édition en 2006, 23 municipalités et arrondissements de partout au Québec ont participé et plus de 250 fêtes ont été organisées.

**Nous pourrions faire du 2 juin, « *la Fête des voisins* » dans tous les HLM du Québec. La FLHLMQ participerait ainsi, comme le dit le maire de Salaberry-de-Valleyfield, monsieur Denis Lapointe, à « *contribuer à une révolution sympathique du voisinage* ».**

La FLHLMQ pourrait également prendre des ententes avec des organismes de prévention de la violence chez les aîné-e-s et les femmes afin d'organiser une

tournée de sensibilisation dans les HLM pour personnes âgées et une autre chez les familles.

### Questions :

- Pensez-vous qu'il est de la responsabilité des associations de locataires et des CCR de s'occuper des problèmes de violences dans nos HLM ? Par quels moyens ?
- Seriez-vous d'accord à participer pour faire du 2 juin « *la Fête des voisins* » ?
- Accepteriez-vous de participer à une tournée de prévention contre la violence sous forme de café-rencontres ou de conférences ?

## ATELIER DE TRAVAIL 6

### Comment développer de nouveaux logements dans une perspective de développement durable et social ?

Alors qu'il y a plus de 35 000 ménages sur les listes d'attente pour avoir un HLM au Québec, il ne s'en construit plus aucun en raison du retrait du gouvernement fédéral. Depuis 1994, Ottawa refuse de financer la réalisation de nouveaux HLM tout en continuant d'éponger 60 % du déficit d'exploitation des 63 000 logements HLM existants.

Par contre, depuis 2002, les offices ont obtenu le droit de construire de nouveaux logements sociaux en utilisant les différents programmes de subventions existants au gouvernement du Québec. On peut estimer que sur les 20 000 unités de logements qui seront réalisés en vertu des programmes appelés Accès-Logis (LAL) et Logement Abordable (LAQ), les offices en auront construits entre 3000 et 4000.

La différence entre un HLM et les nouveaux logements construits par les offices ?

Pourquoi parle-t-on de logements sociaux et non pas de HLM ? Dans les HLM, les locataires paient tous 25 % de leurs revenus en loyer et ce sont les gouvernements qui assument le déficit. Ainsi, les locataires paient en moyenne 350 \$ alors que le coût d'exploitation est d'environ 650 \$ par mois. Ce déficit est réparti entre Ottawa, Québec et les municipalités. Dans les nouveaux logements sociaux, l'Office reçoit environ 100 000 \$ de subvention pour construire chaque logement. Le loyer des locataires doit ensuite **autofinancer** toutes les dépenses, notamment le reste du remboursement hypothécaire, les frais d'entretien et d'administration, etc. S'il manque de l'argent à la fin de l'année pour couvrir les dépenses, le loyer des locataires pourra être augmenté en conséquence. Cependant, dans le programme Accès-Logis, 50 % des locataires peuvent bénéficier d'un supplément au loyer qui leur permet de ne payer que 25 % de leurs revenus comme dans les HLM. Dans le Logement Abordable, il n'y a pas de tel supplément au loyer.

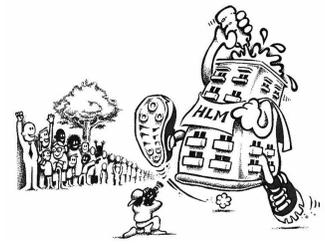
### Des locataires sans droit de regard

Comme les subventions ne suffisent pas pour couvrir l'ensemble des coûts de construction, les offices tentent de minimiser les dépenses afin de produire des logements avec un loyer le plus abordable possible (entre 400 et 550 \$). Pour ce faire, ils rentabilisent les terrains en construisant en hauteur le plus de logements possible (des blocs à appartements plutôt que des maisons en rangée) et ils n'aménagent généralement pas de salle communautaire. Il n'existe pas non plus de subvention de 15 \$ par logement/par année pour aider à la vie associative.

Alors que dans les HLM, les locataires ont gagné le droit de se former en association et d'être consultés, les locataires des nouveaux logements propriétés des offices n'ont pas ces possibilités. Curieusement, même s'ils vont payer directement par leur loyer tous les frais engendrés par la gestion de leurs immeubles, ils n'ont aucunement le droit de réclamer d'être informés et consultés annuellement sur les dépenses qui seront faites. Contrairement aux locataires de HLM, ils et elles n'ont pas non plus le droit d'élire un représentant-e au CA de l'Office.

Dans quelques immeubles, à Montréal, Québec et Rimouski, des associations de résident-e-s ont commencé à voir le jour. Dans plusieurs villes, les associa-

tions de locataires HLM se questionnent à savoir si ces nouveaux locataires devraient être membres ou non de leur association même s'il s'agit de logements différents des HLM.



En Belgique, les locataires vivant dans des logements sociaux financés comme ici, avec Accès-Logis et Logement Abordable, ont un véritable pouvoir d'approbation en ce qui concerne le calcul des charges qui déterminent leur loyer. Les associations de locataires doivent chaque année approuver le budget pour s'assurer que les dépenses sont réduites au minimum. Ici, nos nouveaux locataires doivent payer les factures sans aucun pouvoir d'en discuter la pertinence du montant.

Du côté de la FLHLMQ, on se questionne également à savoir si nous devons consacrer du temps et des énergies à organiser et défendre les nouveaux locataires des offices car nos ressources étant limitées nous devons souvent faire des choix en terme de priorités de travail.

### Questions :

- Devons-nous, localement et provincialement, nous préoccuper de la qualité des nouveaux logements construits par les offices et des droits de ces locataires ?
- Devons-nous réclamer des règles pour favoriser la création d'associations dans ces immeubles et un pouvoir d'approbation sur leurs loyers ?

### Pour contacter la fédération

Fédération des locataires d'habitations  
à loyer modique du Québec

2520, avenue Lionel-Groulx,  
local 202, Montréal, H3J 1J8

Téléphone : (514) 521-1485  
1-800-566-9662

Télécopieur : (514) 521-6444

Courriel : [info@flhlmq.com](mailto:info@flhlmq.com)

Web : [www.flhlmq.com](http://www.flhlmq.com)



Congrès « Des HLM en santé ! »

## Formulaire d'inscription

Veillez retourner le formulaire d'inscription à la FLHLMQ,  
au 2520, av. Lionel-Groulx, local 202, Montréal (Québec), H3J 1J8  
**avant le 30 avril 2007**

**Nom de l'association ou du CCR :** \_\_\_\_\_

Adresse : \_\_\_\_\_ app. : \_\_\_\_\_

Ville : \_\_\_\_\_ Code postal : \_\_\_\_\_

**Nom des délégué-e-s :**

\_\_\_\_\_ Tél. : (    ) \_\_\_\_\_ \*atelier : \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Tél. : (    ) \_\_\_\_\_ \*atelier : \_\_\_\_\_

\*Choix des ateliers : Il y aura 6 ateliers de travail dans l'après-midi du vendredi (voir choix en page 1).  
Indiquez-nous ci-haut, à côté de votre nom, le choix d'atelier (1,2,3,4,5,6) de chacun-e de vos délégué-e-s (un seul choix par personne)

**Hébergement\* :**

- Nous n'aurons pas besoin d'hébergement
- Nous voulons une chambre à occupation simple
- Nous voulons une chambre à occupation double
- Autres besoins spéciaux, précisez : \_\_\_\_\_

\* Les chambres sont avec toilettes communes.

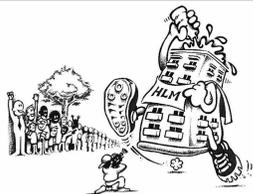
**Transport\* :**

- Nous utiliserons l'autobus nolisé de Montréal pour nous rendre.
- Nous utiliserons une voiture pour nous rendre. Nous serons \_\_\_\_\_ personnes
- Autre, précisez votre moyen de transport et l'heure d'arrivée : \_\_\_\_\_

\*La FLHLMQ rembourse le kilométrage à concurrence de 0.25 \$/km à condition que le conducteur accepte de faire du co-voiturage lorsque demandé

**Frais d'inscription** (comprenant les repas, l'hébergement et le remboursement des frais de transport et de garde) :

Nous incluons la somme de \_\_\_\_\_ pour \_\_\_\_\_ délégué-e-s, à 75 \$ par personne.



Congrès « Des HLM en santé ! »

## Formulaire de mise en candidature

**Lors de notre 7e congrès, les associations de locataires et comités consultatifs de résident-e-s (CCR) de chaque région auront à élire un locataire qui viendra siéger pour deux ans au conseil d'administration de la FLHLMQ.**

Pour soumettre sa candidature, un locataire doit être proposé par son association ou CCR membre de la FLHLMQ et faire parvenir la résolution suivante **avant le 13 avril 2007**. Il est fortement recommandé que la personne proposée soit présente au congrès les 15 et 16 juin 2007.

### Extrait de la résolution

Lors de la réunion tenue le \_\_\_\_\_, le conseil d'administration de notre association a résolu de proposer la candidature de \_\_\_\_\_ à titre de représentant-e de notre région au conseil d'administration de la FLHLMQ.

Nom de l'association ou CCR : \_\_\_\_\_

Adresse : \_\_\_\_\_

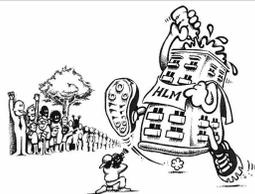
### Coordonnées du candidat ou de la candidate

Nom : \_\_\_\_\_ Téléphone : (    ) \_\_\_\_\_

Adresse : \_\_\_\_\_

Ville : \_\_\_\_\_ Code postal : \_\_\_\_\_

**Retournez avant le 13 avril 2007 à la FLHLMQ  
au 2520, rue Lionel-Groulx, local 202, Montréal, H3J 1J8  
ou par fax au (514) 521-6444.**



Congrès « Des HLM en santé ! »

## Formulaire pour soumettre une proposition

**Lors de notre 7<sup>e</sup> congrès, les associations de locataires et comités consultatifs de résident-e-s (CCR) peuvent soumettre des propositions sur les questions qui seront débattues dans le cadre de nos ateliers :**

1. Comment améliorer et accroître le pouvoir de nos Comités consultatifs de résident-e-s ?
2. Comment renforcer l'influence de nos élu-e-s sur le conseil d'administration de nos offices ?
3. Comment lutter efficacement contre la pauvreté dans nos HLM ?
4. Comment favoriser le maintien à domicile des locataires et intégrer les personnes en difficulté sans compromettre la qualité de nos milieux de vie ?
5. Comment prévenir la violence faite aux femmes, aux enfants et aux aîné-e-s dans nos habitations ?
6. Comment développer de nouveaux logements dans une perspective de développement durable et social ?

Notre association ou CCR propose la résolution suivante concernant l'atelier no. : \_\_\_\_\_

---

---

---

---

---

---

Nom de l'association ou du CCR : \_\_\_\_\_

Nom du président : \_\_\_\_\_ Tél. : (    ) \_\_\_\_\_

**Retournez avant le 13 avril 2007 à la FLHLMQ  
au 2520, rue Lionel-Groulx, local 202, Montréal, H3J 1J8  
ou par fax au (514) 521-6444.**

N.B. : Vous pouvez faire des photocopies du formulaire si vous avez plusieurs propositions à soumettre.