



Douze offices se regroupent au Saguenay

IRONIE DU SORT, QUELQUES JOURS APRÈS LE DÉCÈS DE NOTRE AMI MICHEL LAROUCHE qui militait pour le regroupement des offices à travers le Québec, les 11 offices d'habitation du territoire de la municipalité régionale de comté (MRC) du Fjord-du-Saguenay ont annoncé leur regroupement avec l'Office municipal d'habitation de Saguenay. La nouvelle entité se nommera : « Office d'habitation Saguenay-Le Fjord ».

Présent lors de cette annonce, l'adjoint parlementaire du ministre Martin Coiteux et député de Côte-du-Sud, M. Norbert Morin, a souligné qu'il s'agissait du premier regroupement à voir officiellement le jour depuis l'adoption du projet de loi n° 83 : « Nous souhaitons que d'autres régions s'inspirent de ce qui s'est fait ici, au Saguenay, pour initier leur propre projet, toujours avec le souci de bonifier les services à la clientèle », a mentionné M. Morin.

Avec ce regroupement, l'Office d'habitation Saguenay-Le Fjord est l'un des cinq plus importants offices d'habitation au Québec, avec plus de 300 bâtiments sous sa gouverne, totalisant plus de 3 200 logements sociaux et communautaires.

La FLHLMQ applaudit chaleureusement cette première fusion volontaire qui servira bien l'objectif de donner de meilleurs services aux locataires. Dommage que Michel ne puisse présider à la mise en place du CCR de Saguenay-Le Fjord. Ses ami-e-s le feront à sa place.

À travers le Québec, ce sont 83 % des MRC et 92 % des offices qui ont entamé des démarches de regroupement.



Adieu Michel !

C'est avec regret que nous avons appris le décès, le 8 février dernier, à l'âge de 62 ans, de notre vice-président Michel Larouche. Outre sa mère, Michel laisse dans le deuil ses deux enfants ainsi que ses trois petits-enfants.

Représentant de la région du Saguenay-Lac-St-Jean, depuis 2014, notre ami Michel était de toutes les actions de son association et de son comité consultatif des résidents (CCR). Il avait été le principal porte-parole de la FLHLMQ lors de la commission parlementaire sur le projet de loi no 83.

Au nom de tous les membres du conseil d'administration de la FLHLMQ qui ont eu la chance de travailler avec lui, nous souhaitons nos plus sincères condoléances aux membres de sa famille et à ses ami-e-s.

Inscrivez-vous au 17^e congrès de la FLHLMQ!

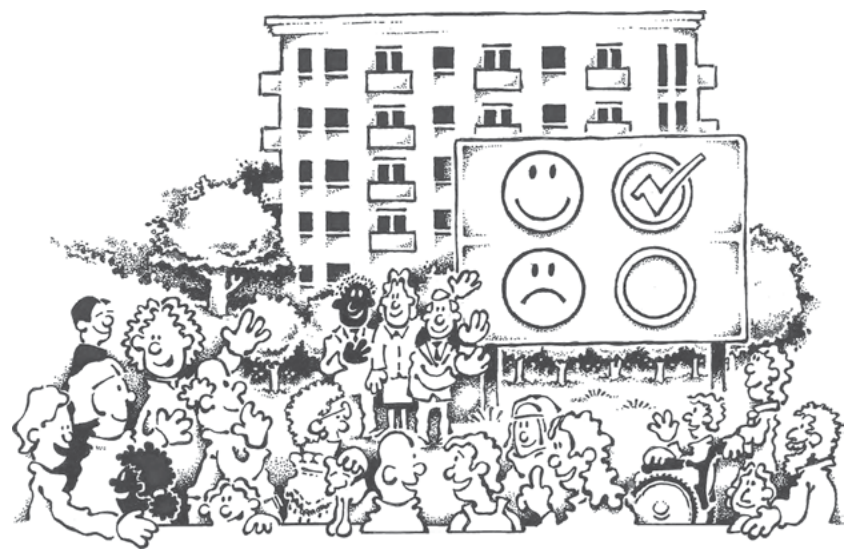
LE REGROUPEMENT DES OFFICES est en marche avec pour objectif de donner de meilleurs services aux locataires de HLM. Notre 17^e congrès, qui se tiendra les 9 et 10 juin prochains à l'Université Laval à Québec, sera donc l'occasion d'identifier quels services précis nous voulons voir améliorer et comment nous pouvons y arriver dans le cadre des nouveaux offices qui verront le jour à compter du 1^{er} janvier 2018.

Un panel composé de la nouvelle PDG de la Société d'habitation du Québec (SHQ), Guylaine Marcoux, du directeur de l'office de Saint-Hyacinthe, Jean-Claude Ladouceur, et de la présidente de la FLHLMQ, Julie Laprés, discutera des avantages de regrouper les ressources au sein des offices.

Les 250 délégué-e-s en provenance des HLM des quatre coins du Québec auront aussi le plaisir d'entendre le ministre fédéral de la Famille, des Enfants et du Développement social, M. Jean-Yves Duclos, nous expliquer comment la Stratégie nationale sur le logement pourra contribuer à la préservation et à la réalisation des logements sociaux au Québec.

Tous les locataires actifs en association ou en comité consultatif des résident-e-s (CCR) sont invités à déléguer des participant-e-s au congrès afin de venir échanger, se former et faire des propositions pour la bonne marche des HLM au Québec.

Nous comptons sur vous et serons heureux de bien vous accueillir ! Pour plus d'informations et vous inscrire, appelez-nous au 1-800-566-9662.



Julie Laprés

Julie Laprés, présidente,
Fédération des locataires d'habitations à loyer modique du Québec (FLHLMQ)

Le budget du Québec annule les coupures dans le logement social



Dans son budget 2017-2018, le gouvernement du Québec rétablit à 3 000 le nombre d'unités de logements sociaux qui seront réalisées dans le cadre du programme AccèsLogis et il s'engage à revoir les paramètres financiers pour en faciliter la construction dans les différentes régions du Québec. Dix pourcent de ces logements seront destinés à des personnes en situation d'itinérance.

Pour les HLM, le programme québécois des infrastructures annonce des investissements de 253,1 M \$ pour poursuivre la rénovation de nos logements. La Société d'habitation du Québec (SHQ) évalue à 79% l'état d'avancement des travaux de maintien et d'amélioration du parc HLM.

Il s'agit évidemment de bonnes nouvelles qui démontrent que le gouvernement agit en faveur du logement social. Il reste cependant à régler le problème de la fin des conventions des HLM, qui demeure entier. Le gouvernement du Québec assumera-t-il à lui seul la totalité du déficit d'exploitation des HLM et la rénovation des 20 000 logements pour lesquels le gouvernement fédéral ne versera plus un sou d'ici 2020 ? L'étude détaillée des crédits de la SHQ nous apportera peut-être plus de réponses.

Radon en Gaspésie

Les travaux de la Société d'habitation du Québec se poursuivent

La Société d'habitation du Québec (SHQ) a jusqu'à maintenant exécuté la moitié des travaux correctifs sur 30 immeubles aux prises avec des concentrations trop élevées de radon en Gaspésie.

Cette région avait été ciblée en 2014 pour la réalisation d'un projet-pilote sur la détection des concentrations de radon dans les immeubles de la SHQ. Des tests ont été effectués sur 145 immeubles.

Au final, des travaux correctifs devraient être entrepris dans neuf immeubles des MRC Avignon et Bonaventure et 21 dans la MRC de la Haute-Gaspésie.

Jusqu'à maintenant, tous les travaux ont été réalisés dans les cinq immeubles de la Haute-Gaspésie où le taux de concentration dépassait 600 becquerels. Sur les 25 immeubles où les taux de concentration variaient entre 200 et 600 becquerels, les travaux ont été effectués dans six immeubles.

Les correctifs apportés sont sensiblement les mêmes dans chaque bâtiment, selon Robert Verret, porte-parole de la SHQ. La dalle de béton de chaque immeuble est ainsi

percée afin d'y placer un tuyau relié à un ventilateur aspirant le radon qui se trouve dans le sol. « Donc on dépressurise carrément le sol pour soutirer ce qui reste de radon », ajoute M. Verret.

Le porte-parole de la SHQ indique que les travaux dans les 19 immeubles restants seront entrepris au cours des prochains mois. La SHQ estime le coût des travaux à 225 000 \$, ce qui inclut le dépistage du radon et les travaux correctifs dans les 30 bâtiments.

L'expérience gaspésienne pourrait être répétée à la grandeur du Québec. Les offices de Longueuil et de Trois-Rivières ont entrepris des vérifications concernant le radon.



Le budget fédéral ignore complètement les HLM du Québec



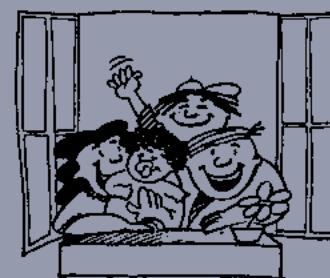
Si plusieurs organismes ont eu raison de se réjouir de l'annonce du ministre fédéral des Finances, Bill Morneau, à l'effet de dépenser 11,2 milliards de dollars au cours des 11 prochaines années pour le logement abordable, ce n'est malheureusement pas le cas pour ceux et celles qui ont à cœur l'avenir des HLM.

L'épineux problème des fins de convention qui amène le gouvernement fédéral à cesser progressivement de payer 50% du déficit annuel d'exploitation des HLM et des coûts des rénovations demeure, selon nous, entier et sans réponse.

Le budget Morneau annonce qu'il viendra en aide aux coops et aux OBNL en maintenant le niveau de financement fourni par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) pour les conventions d'exploitation des projets fédéraux signées dans les années 1970-1990 qui arrivent à échéance; il ne dit cependant pas un traître mot concernant les 63 000 HLM du Québec qui arrivent, eux aussi, à échéance.

La question est maintenant de savoir si les sommes qui seront remises aux provinces, 3,2 M \$ sur le 11,2 M \$, pourront servir, si Québec le souhaite, à assumer le manque à gagner causé par la fin du financement des HLM par le fédéral. À défaut, est-ce que les sommes économisées par le Québec en raison des nouveaux argents injectés par le fédéral pourront servir à compenser le retrait de celui-ci du financement des HLM ?

Nous espérons que le ministre Jean-Yves Duclos pourra répondre à nos appréhensions lors de son passage à notre 17^e congrès, les 9 et 10 juin à l'Université Laval à Québec.



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

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

514 521-1485 • 1 800 566-9662
info@flhlmq.com • www.flhlmq.com

Les travaux majeurs ne doivent pas se faire au détriment des locataires

Selon la Société d'habitation du Québec (SHQ), après avoir investi, depuis 2007, plus de 3 milliards \$ dans la rénovation et l'amélioration des 63 000 logements HLM du Québec, nous aurions accompli 79% des travaux. Dans la plupart des offices, nous sommes enfin rendus à dépenser le dernier milliard \$ dans la rénovation intérieure des logements : cuisines, salles de bain, ventilation, couvre-planchers, etc.

Ces travaux, que nous désirons depuis longtemps, doivent cependant respecter les droits des locataires et les dispositions du Code civil du Québec. Ce qui n'est pas toujours le cas comme le démontre trop bien, ou trop mal, l'exemple suivant.

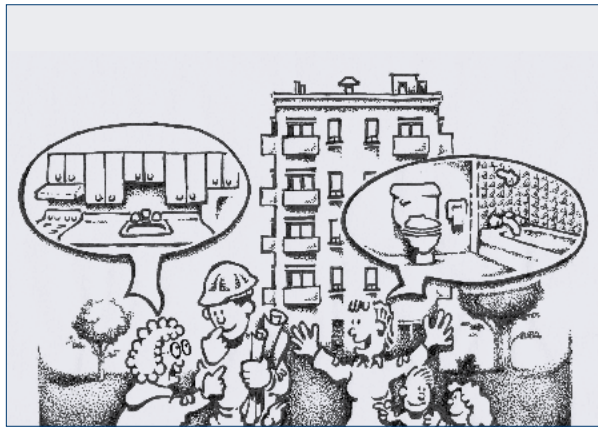
- Septembre 2016, les dix locataires du 70, rue des Ormes à Sainte-Mélanie, dont la moyenne d'âge est de 72 ans, apprennent qu'ils devront quitter leurs logements pour deux semaines en raison de travaux majeurs dans leurs cuisines et salles de bain. Cette nouvelle suscite des inquiétudes chez les locataires qui ne reçoivent aucune information sur la nature des travaux, les dates de début et de fin, les possibilités de relogement et de dédommagement, etc.
- 6 octobre, la directrice, accompagnée d'un chargé de projet, rencontre les locataires pour expliquer la nature exacte des travaux et indique qu'elle n'a aucun budget pour la relocalisation des locataires ou leur dédommagement et que ceux-ci étaient tenus de payer leur loyer comme à l'habitude.
- 20 octobre, les 10 locataires signent une lettre demandant une compensation de 400 \$ pour assumer leurs frais de subsistance pendant les deux semaines à l'extérieur du HLM. La directrice affirme n'avoir aucun budget pour ce faire mais annonce qu'elle en fera la demande à la SHQ.
- 30 novembre, les locataires qui ont quitté leurs logements en raison des travaux écrivent une nouvelle fois pour savoir ce qu'il arrivera de leur demande de dédommagement.
- Décembre, les locataires reçoivent une compensation de 400 \$.

Il est courant, dans de nombreux offices, de ne pas donner d'avis en bonne et due forme, de ne pas donner d'indemnisation et de ne pas s'occuper de la relocalisation lorsque nécessaire. Ces conduites irrespectueuses des locataires sont contraires aux recommandations de la SHQ.

Le scénario recommandé par la SHQ

Dans son guide de gestion, la SHQ demande aux offices de tenir compte de la clientèle des HLM à faible revenu en privilégiant la prise en charge des interventions et des dépenses directement par l'office. Elle prône les principes directeurs suivants :

- La planification des déménagements commence dès la consultation des locataires sur les travaux et le budget de rénovation et améliorations majeures (RAM).
- Le locataire doit être avisé au moins 10 jours avant la date prévue des travaux. S'il est nécessaire d'évacuer les lieux pendant plus d'une semaine, le préavis devra être d'au moins trois mois.
- Un avis devra préciser les travaux (nature, début, fin, indemnité).
- L'office est responsable du relogement du locataire et assume les frais de déménagement.



- Le montant versé au locataire à titre d'indemnisation est payable à la date de l'évacuation. L'office accorde une indemnité de 400 \$ pour couvrir l'ensemble de ces dépenses. Ce montant exclut les frais pour les boîtes, l'emballage, l'entreposage et le déménagement.
- En cas de refus de la part du locataire, l'office doit s'adresser à la Régie qui déterminera les conditions justes et raisonnables.
- Tous les frais afférents au relogement temporaire sont inclus dans le budget RAM.

Alors lorsque des travaux importants se feront dans vos immeubles, n'hésitez pas à demander le respect du Code civil du Québec et à négocier, au besoin, des conditions raisonnables pour le dédommagement et/ou la relocalisation des locataires

Réclamons nos exercices d'évacuation !

Le 2 janvier 2017, *La Presse* titrait : « Incendie mortel dans un HLM! Une personne âgée a perdu la vie dans l'incendie d'un immeuble destiné à des retraités qu'elle habitait, dans le quartier Villeray, à Montréal. Trois autres personnes ont été transportées à l'hôpital, dont une femme de 81 ans pour des difficultés respiratoires.

L'immeuble, soit les habitations Boyer a été construit en 1985. Il compte 91 logements destinés à des personnes retraitées et cinq logements adaptés. Il a cinq étages et le feu a pris naissance au troisième étage. Une centaine de pompiers a combattu l'incendie. Les pompiers ont dû utiliser des échelles portatives et aériennes pour évacuer des résidents coincés sur leur balcon.

Selon le Service de sécurité incendie de Montréal, les étages supérieurs sont inhabitables pour le moment à cause de la fumée. La Croix-Rouge canadienne a supervisé l'évacuation et a pris en charge les sinistrés pour les 72 prochaines heures ».



Ce drame nous rappelle l'importance comme association de locataires et comme comité consultatif des résidents (CCR) d'exiger l'élaboration d'un plan de sécurité incendie et de mesures d'urgence (PSI-MU) comme le demande explicitement la SHQ pour chacun des immeubles HLM administré par les offices.

Ce plan doit être mis à jour à chaque année. Il doit préciser les besoins particuliers de chaque locataire, les mesures particulières d'aide à l'évacuation, le nombre des personnes pouvant prêter assistance, les consignes d'évacuation et prévoir un exercice d'évacuation au moins une fois par année. L'historique de ces exercices doit même être consigné dans le PSI-MU.

Pour les offices et pour les associations de locataires, il s'agit d'un énorme défi que d'organiser un tel plan compte-tenu de la réalité dans les immeubles mais des événements malheureux comme celui des Habitations Boyer ou de l'Île-Verte doivent nous convaincre d'y mettre le meilleur de nos énergies.

arrivant-e-s et les échanges entre les gens de différentes origines, couleurs ou religions afin de contribuer à une meilleure compréhension et à une plus grande solidarité entre nous. Il faut ainsi bannir le racisme et les propos intolérants de nos salles communautaires.

La FLHLMQ considère qu'il est de sa responsabilité d'organiser de telles campagnes en faveur du « vivre ensemble » dans les HLM du Québec. Nous profiterons de notre 17^e congrès, les 9 et 10 juin à Québec pour proposer un plan d'actions à toutes nos associations. La haine ne gagnera pas !

J'❤️
mon voisin

UNI-E-S CONTRE LA HAINE !

C'est arrivé chez nous ! Ce sont nos voisins qui en ont été les victimes innocentes. Que dire et que faire devant les monstrueux assassinats de Québec ?

Entre se sentir tous responsables de ce drame ou se dire que la responsabilité n'incombe qu'aux assassins, il y a une réflexion à faire. Comment a-t-on permis qu'une telle chose arrive ? Nous sommes tous et toutes, dans une certaine mesure, responsables de l'environnement dans lequel nous vivons. Bien sûr, il y a les grands de ce monde, Trump et les autres brutes du genre, qui attisent l'intolérance et la violence, mais que faisons-nous pour y faire contrepoids ?

Plus que jamais, nous devons réaliser que chacune des petites initiatives que nous prenons dans nos HLM pour regrouper l'ensemble des locataires dans le cadre d'activités entre voisin-e-s peut devenir notre contribution à la lutte contre le racisme et la haine.

Mais peut-être le drame de Québec doit-il nous amener à le faire et le dire avec encore plus de force et de conviction. Tous ceux et celles qui acceptent d'être élu-e-s dans un comité de locataires doivent assumer la responsabilité de tout mettre en œuvre pour unir les gens. Ce qui signifie planifier des activités pour favoriser l'accueil des nouveaux

Toutes les associations sont assurées sans le savoir

Pour affronter les accidents malheureux pouvant parfois survenir lors d'une activité et pour protéger leurs biens, toutes les associations de locataires sont couvertes par deux assurances distinctes :

- une assurance responsabilité civile offrant une couverture de 2 millions de dollars pour toutes les activités régulières (loisirs, rencontres, fêtes, etc.) des associations réalisées dans les HLM;
- une assurance contre les dommages (vols, vandalisme, feu, etc.) couvrant l'ensemble des biens des associations (système de son, télévision, lecteur DVD, équipement de bingo, chaises, tables, équipement de cuisine, etc.).

Cette couverture, demandée depuis longtemps par les associations de locataires qui trouvaient très coûteuses les assurances qu'elles pouvaient obtenir individuellement (de 150\$ à 500\$ par année), est le fruit d'une négociation entre la FLHLMQ et la SHQ.

Assurance responsabilité

L'assurance responsabilité est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2008 au coût de 50¢ par logement par année. Elle offre une protection de qualité pour un prix tout à fait raisonnable. La prime de 0,50\$ par logement/année (plus une taxe de 9%) sera calculée selon le nombre de logements total supervisés par chacun des offices et ce montant sera prélevé à même la subvention de 17\$ / logement / année versée aux associations. Par exemple, une association de 20 logements devrait payer 10\$ (+ taxes) par année pour être assurée pour ses activités et ce montant sera automatiquement déduit de la subvention de fonctionnement de base de l'association.

Assurance des biens

La protection des biens des associations est incluse dans le programme de l'OMH. Il n'y a aucune franchise (déductible) et aucun coût pour

l'association si les biens qu'elle possède valent 5 000\$ ou moins. Une association désirant une couverture plus importante peut, en versant 7,50\$ par tranche de 1 000\$, obtenir une protection supplémentaire.

Les associations doivent déposer à l'OMH, au moins une fois par année, la liste des biens qu'elles désirent assurer. Cette formalité est extrêmement importante. Il est donc approprié de remettre cette liste avec votre demande de subvention annuelle, et de la mettre à jour si l'association devient propriétaire de tout nouveau bien de valeur, que ce soit suite à un don, une commandite ou un achat.

Pour vous aider, la FLHLMQ a produit une liste type que vous pouvez ajuster à votre réalité. N'oubliez pas qu'il faut toujours conserver vos factures car, de toute façon, le CA de l'association devra présenter ces pièces justificatives lors de l'assemblée générale annuelle et à l'OMH pour obtenir la subvention de base pour l'année suivante.

Des nouvelles intéressantes du CCR de Gatineau

Le 3 mai prochain, les membres du CCR de Gatineau rencontreront les membres du CA de leur office. À travers cinq tables d'échange, locataires et administrateur-trice-s discuteront de sujets prioritaires comme l'entretien, les transferts de logement, les travaux majeurs, etc. Une belle occasion pour sensibiliser les membres du CA aux demandes des locataires et mieux se comprendre mutuellement. Dans le même esprit, les membres du CCR peuvent devenir employé-e d'un jour afin de voir le fonctionnement à l'interne des services de l'office.

Le directeur de l'office, Mario Courchesnes, a annoncé que l'OMH travaillait en concertation avec la Santé publique pour améliorer la qualité de



l'air dans le cadre des rénovations, notamment par des échangeurs d'air. L'office se dit particulièrement soucieux de consulter et de bien informer les

locataires avant mais aussi durant la période des travaux. Les locataires reçoivent des avis concernant les modalités et l'échéancier des travaux ainsi que le numéro de téléphone de la personne en charge de ceux-ci.

Concernant le Mont-Bleu, un projet de 400 logements abordables, le directeur a exprimé sa volonté d'augmenter progressivement de 100 à 200 le nombre des ménages bénéficiant d'une subvention au loyer (PSL).

Fait intéressant, l'office organise une tournée des immeubles pour numériser les preuves de revenu des locataires pour faciliter le renouvellement de leur bail. Un beau service de proximité qui devrait se faire dans tous les offices du Québec.

Les CCR fêtent quinze ans d'existence



Une quarantaine de délégué-e-s des principaux comités consultatifs des résident-e-s (CCR) du Québec se sont réunis les 20-21-22 février au Cap-de-la-Madeleine pour échanger sur leurs expériences et souligner leur quinzième anniversaire de création. En effet, c'est dans le sillon des fusions municipales de 2002 que la *Loi sur la Société d'habitation du Québec* a été amendée pour obliger tous les offices à mettre en place un CCR.

Après une présentation allumée de Janie Houle, psychologue communautaire, sur COMMENT CHANGER LES CHOSES, les locataires impliqué-e-s à l'exécutif de leur CCR ont fait part de leurs bons coups pour améliorer les pratiques des offices et les sujets sur lesquels ils ont réussi à mobiliser leurs locataires (prévention des incendies, bon voisinage, récupération, support de la vie associative, etc.).

Beaucoup d'emphase a été mis sur l'importance de bien planifier, à l'intérieur d'un plan de travail avec

des objectifs réalistes et un échéancier, la démarche collective des participant-e-s à un CCR. Les propos d'Abraham Lincoln, « si vous m'accordez six heures pour couper un arbre, j'en prendrai quatre pour aiguïser ma hache », résumant bien la responsabilité particulière des bons leaders.

La mise en place des nouveaux offices permettra à l'ensemble des locataires de HLM du Québec de donner vie à leur propre CCR comme l'exige la *Loi sur la Société d'habitation du Québec* depuis 2002.