Association de promotion
et d'éducation en logement

RAPPORT D'ACTIVITÉS

2023-2024

Adopté par le conseil d'administration
le 14 avril 2025

TABLE DES MATIÈRES

Introduction 3

Un organisme essentiel 5

Mission, valeurs, vision 7

La reddition de compte 8

- L'éducation populaire autonome 8
- L'action politique non-partisane 11
- La mobilisation sociale 13
- La représentation politique auprès des élus et élues d'instances publiques et privées 14

Gouvernance et équipe de travail 21

La campagne du 1er juillet 23

Enjeux et défis 25

Remerciements à nos partenaires 27

Prévisions budgétaires 29

On parle de nous 30

Plan d'action 31

INTRODUCTION

Ces dernières années, le contexte dans lequel l'**Association de promotion et d'éducation en logement** exerce ses activités a profondément évolué, jusqu'à poser, par moments, de véritables défis. En 2023-2024, cette réalité, déjà complexe, s'est transformée en une situation difficile, marquée par des tensions sociales qui menacent d'engendrer une crise plurielle. Par exemple, la hausse du coût de la vie et la diminution des ressources financières, entre autres, ont créé des conditions pénibles pour de nombreux ménages. Au cœur de cette problématique, les locataires se retrouvent souvent démunis face à des pratiques abusives de certains locateurs ou propriétaires, tandis que le personnel de l'organisme, confronté à des demandes toujours plus urgentes, peine à offrir des solutions durables faute de ressources adaptées.

À cette pression croissante s'ajoute une détérioration de la situation économique des locataires, en particulier les plus vulnérables. La pénurie de logements, que nous dénonçons depuis plus d'une décennie, s'est encore aggravée, favorisant une hausse alarmante de l'itinérance – parfois invisible mais bien réelle. Ce phénomène, accentué par les agissements non éthiques de certains locateurs, maintient une fracture sociale qui continue de se creuser.

Malgré ces enjeux importants, l'**Association de promotion et d'éducation en logement** n'a jamais relâché ses efforts. Que ce soit dans le recrutement de personnel, l'amélioration des services offerts, le maintien d'une vie associative active ou la recherche de financement, elle a su relever les défis avec détermination et efficacité. Chaque action menée témoigne de son engagement envers les personnes et les familles en difficulté.

C'est donc avec une immense fierté que nous vous présentons ce rapport. Il couvre les activités de l'organisme – votre organisme – pour l'année 2023-2024 et met en lumière les initiatives entreprises, les défis surmontés et les résultats obtenus. Nous espérons qu'il reflète tout le travail accompli dans un esprit de solidarité et de dévouement envers les locataires.

Avant de procéder à la présentation des activités réalisées au cours de l'année, nous ferons un bref rappel de l'histoire de l'**Association de promotion et d'éducation en logement**, de sa mission et des valeurs qui animent l'organisme.

« Le logement est d'abord un abri, mais il est beaucoup plus que ça : c'est le cœur d'une réalité complexe à partir de laquelle la vie tout simplement, puis la vie en société, devient possible » (CDPDJ, 1997).

« Le droit à un logement convenable n'est pas simplement le droit d'avoir un toit au-dessus de la tête, c'est le droit de vivre en sécurité et dans la dignité dans un logement décent ». (Nation Unis, droits de l'homme, mars 2020)

UN ORGANISME ESSENTIEL

Créée au mois de juin 2005, l'Association de promotion et d'éducation en logement répondait à un besoin urgent dans la MRC de Deux-Montagnes. Trois ans auparavant, une importante crise de logement avait sévi au Québec.

En effet, à l'été 2002, des locataires de partout, au Québec, se sont retrouvés, le 1er juillet, face à une pénurie de logements dont personne n'avait vu les signes avant-coureurs. Cette situation avait forcé des municipalités à recourir à des mesures d'urgence pour loger, temporairement, des personnes et des familles à la rue. Dans ce contexte, dans la MRC de Deux-Montagnes, municipalités et organismes communautaires ont dû faire front commun.

Quelques mois plus tard, ces instances se sont réunies pour mener une réflexion afin de trouver des solutions viables. Le **Comité Urgence-logement** a vu le jour à la suite de ces réflexions.

Comme l'indique son nom, l'objectif de ce comité était de pallier les urgences. Il fallait, cependant, trouver une structure plus permanente qui s'attaquerait aux problématiques liées au logement et à l'habitation.

De rencontres d'échanges et de consultation en journées de réflexion, animées par la **Table de concertation sur la pauvreté** et le **Regroupement pour le développement social, région de Deux-Montagnes et sud de Mirabel (RPDS)**, la décision a été prise, au mois de juin 2005, de créer l'Association de promotion et d'éducation en logement. Ses lettres patentes ont été reçues le 21 juillet 2005.

Centraide Laurentides a accordé un premier don à l'organisme pour démarrer et se structurer. Et en janvier 2007, l'Association de promotion et d'éducation en logement a pu engager un coordonnateur pour développer son offre de services pour les locataires.

Ainsi, depuis, l'organisme poursuit, sans relâche, les objectifs qu'il s'est donné :

- promouvoir la reconnaissance des droits des locataires;
- accompagner les locataires dans toute démarche, légale ou autre, entreprise pour la reconnaissance et le respect de leurs droits;
- soutenir le développement du logement social et communautaire comme moyen de lutter contre la pauvreté.

La visée ultime de l'organisme est que les personnes accompagnées et aidées puissent rester dans leur logement, un logement décent qui leur permette de s'épanouir et d'être des actifs pour leur communauté.

Durant les premières années de son existence, l'organisme s'est surtout concentré sur les locataires de la MRC de Deux-Montagnes et sud de Mirabel. Puis, peu à peu, ses services se sont étendus à d'autres territoires (Laval, des municipalités de la MRC des Basses-Laurentides puis des Hautes-Laurentides).

En octobre 2010, pour la première fois dans toutes les Laurentides, l'Association de promotion et d'éducation en logement a tenu un colloque sur la situation du logement locatif. Le colloque se penchait sur l'état des lieux dans la MRC de Deux-Montagnes et sud de Mirabel. Plus de 100 personnes ont participé à l'évènement qui a permis la mise en place d'un plan d'action pour le développement du logement hors marché dans le territoire de la MRC de Deux-Montagnes. La **Coopérative de solidarité du Train de la vie** (35 logements dont 80% de PSL) est un résultat tangible issu de ce colloque.

Depuis 10 ans, l'organisme est reconnu comme un maillon essentiel dans le continuum des services qui devraient être offerts aux locataires du territoire. L'impact social de l'Association de promotion et d'éducation en logement est tel que le Gouvernement a décidé, en 2018, de reconnaître l'organisme comme organisme régional pour desservir la région administrative #15 et d'ajuster sa subvention.

L'Association de promotion et d'éducation en logement est un organisme communautaire autonome, c'est-à-dire qu'il est issu du milieu, qu'il détermine ses propres objectifs et qu'il est dirigé par un conseil d'administration indépendant.

NOTRE MISSION

La mission principale de l'organisme est la promotion et la défense des droits des locataires, surtout des locataires à faible revenu.

La mise en œuvre de cette mission se fait par des activités d'éducation populaire autonome, de représentation, de mobilisation civique et le développement de pratiques citoyennes.

Au cœur de notre mission, se trouve le locataire, personne qui nécessite accueil, écoute attentive et respect.

NOS VALEURS

Les valeurs qui guident l'action du personnel de l'organisme sont :

- **solidarité** (accueil sans jugement de la diversité, écoute active et attention particulière à l'autre);
- **justice et inclusion sociale** (droits égaux pour toutes et tous, sans exclusion ni discrimination, lutte contre toute forme d'exclusion et de discrimination, empowerment);
- **reconnaissance de la dignité des personnes** (chaque personne a sa propre valeur et doit être traitée avec respect, sollicitude et attention à ses droits fondamentaux).

NOTRE VISION

Le logement est un déterminant essentiel de la santé. Nous adhérons donc au principe du droit au logement pour tous. En ce sens, nous devons continuer de promouvoir, pour les locataires, la recherche d'une vie meilleure, à travers l'occupation d'un logement décent, salubre et abordable.

L'Association de promotion et d'éducation en logement est un organisme communautaire autonome financé à la mission par le **Secrétariat à l'action communautaire autonome et aux initiatives sociales (SACAIS)**. À ce titre, l'organisme doit répondre aux quatre critères qui définissent un organisme de défense de droits. Ce sont : l'éducation populaire autonome, l'action politique non-partisane, la mobilisation sociale et la représentation politique auprès des élus et élues d'instances publiques et privées[1]. Chacun de ces critères contient plusieurs éléments de manifestation, c'est-à dire des éléments de sa réalisation.

1 L'ÉDUCATION POPULAIRE AUTONOME

- *Produire ou contribuer à la production de documents d'information et de sensibilisation.*
- *Organiser des activités de formation, d'information et de sensibilisation.*

Depuis sa création, l'éducation populaire autonome constitue le pilier central de l'Association de promotion et d'éducation en logement. Nous avons identifié cette approche comme étant la plus propice à la réalisation des objectifs de notre organisme. Les activités d'éducation populaire sont destinées tant aux locataires sollicitant nos services qu'aux professionnels avec lesquels nous établissons des partenariats collaboratifs.

Pour l'année 2023-2024, nous avons offert 2 ateliers d'information à l'attention du public en général :

Les droits et obligations des locataires et des locateurs : Information sur les droits et obligations de chacune des parties contractantes du bail.	Atelier de 120 minutes	Offert : 18 janvier 2024, 21 mars 2024 et 25 avril 2024
L'état du logement : droits et obligations : Atelier d'information portant sur les problèmes de salubrité des logements, les responsabilités de chacune des parties au bail, les recours.	Atelier de 90 minutes	Offert : 15 février 2024

[1] Définition de la défense collective des droits, https://cdn-contenu.quebec.ca/cdn-contenu/adm/min/emploi-solidarite-sociale/publications-adm/politiques-directives-procedures/CN_faaca_MESS.pdf, p.19

Un peu comme ce qui s'était passé l'an dernier (2022-2023), les ateliers n'ont pas eu l'achalandage escompté et nous n'avons pas pu offrir le nombre de rencontres grand public que nous aurions souhaité. Nous estimons que la croissance et la complexité des demandes de services ont privé le personnel des disponibilités nécessaires pour créer de nouveaux ateliers et en faire la promotion de manière efficace.

Nonobstant ce constat, certains des ateliers offerts sur les droits et obligations des locateurs et des locataires ont réussi à rejoindre une clientèle qui vivait des problématiques particulièrement aigües.

Atelier portant sur les droits des locataires et des locateurs, animé par le coordonnateur.

Atelier animé par M. Louis-Philippe Dupuy, intervenant pour les Hautes-Laurentides

Les ateliers destinés aux intervenantes et intervenants ont atteint un public plus large. Le premier atelier, offert en mode virtuel en janvier 2024, a réuni plus de 60 participants. Cet atelier a été organisé en collaboration avec **Développement social Laurentides**, un organisme de concertation axé sur les enjeux de développement social dans la région des Laurentides. D'autres ateliers ont été réalisés à la demande d'organismes communautaires, tels qu'**Harfang des neiges** à Saint-Jérôme, l'**Atelier Ensemble on se tient**, à Saint-Eustache, **L'Écluse des Laurentides**, pour les travailleurs de rue, à Sainte-Adèle. Au total, sept (7) ateliers fermés ont été offerts, en personne ou en mode virtuel, entre novembre 2023 et avril 2024.

Toujours dans le cadre des activités d'éducation populaire autonome, l'organisme a créé, avec le soutien financier du **Conseil des préfets et élus des Laurentides**, sept (7) dépliants d'information, formant une «Trousse du locataire». Chaque dépliant traite d'un thème ou problème spécifique de la vie d'un locataire. Imprimés à plus de 3 000 exemplaires chacun, ils ont été distribués dans les organismes du territoire qui en ont fait la demande. Ils sont aussi disponibles sur le site web de l'Association de promotion et d'éducation en logement pour consultation et téléchargement.

L'éducation populaire autonome peut mobiliser différentes façons de faire. Afin de rejoindre le plus de locataires et d'intervenantes et intervenants possible et leur offrir des moyens de parfaire leur éducation, nous sommes présents dans des instances locales et régionales et nous utilisons les médias de communication électroniques : site web, infolettre.

INSTANCES LOCALES ET RÉGIONALES

L'organisme a participé et contribué à des instances locales et régionales. Nous avons été présents à des tables de concertation (TCP DM-SM, TDB), Comité Un toit pour tous, comités-logement (Laurentides), le Comité Mieux-vivre de la Ville de Sainte-Thérèse, pour ne nommer que ceux-là. Il a été partie prenante du Salon du logement organisé par le Comité logement de la MRC de Thérèse-De-Blainville, entre autres.

MÉDIAS DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

Nous utilisons certains médias de communication. Nous avons un site web et une infolettre. Nous utilisons les réseaux sociaux pour le dialogue.

Chaque édition de l'**Info-logement** rejoint plus de 300 abonnés. En 2023-2024, l'infolettre a paru 4 fois. Les thèmes abordés visent à offrir aux lecteurs un complément d'information (à jour) tant sur la vie associative de l'organisme que sur des points de droit d'intérêt pour les locataires. L'infolettre pourrait être exploitée plus souvent.

L'Info-logement
Une publication d'APEL

De l'avis de nombreux internautes qui nous ont adressé leurs commentaires, le site web de l'organisme est un excellent outil d'apprentissage, de divulgation et une source fiable d'information. D'année en année, l'audience s'agrandit. Pour l'année 2024, selon un rapport de **Google Business Profile**, la fréquentation du site a augmenté de 15%, atteignant 3350 visites uniques. Il y a eu un pic à 162% au cours du mois de mai 2024. Même des internautes de l'extérieur des Laurentides apprécient le site web et nous le font savoir.

2 L'ACTION POLITIQUE NON-PARTISANE

- *Élaborer ou contribuer à l'élaboration de plates-formes de revendications.*
- *Analyser ou contribuer à l'analyse de projets de loi, de règlements ou de cadres règlementaires.*
- *Rédiger ou contribuer à la rédaction d'avis, de mémoires ou d'autres documents du genre, touchant des situations problématiques.*
-

Pour ce qui est des activités d'action politique non-partisane et de mobilisation sociale, il faut prendre en considération que l'organisme fonctionne, depuis ses débuts, avec un personnel réduit. L'offre de service et la coordination des activités relevaient d'un seul employé sauf, sporadiquement, quand une subvention d'**Emploi d'Été Canada** permettait de recruter du personnel supplémentaire pour une période de huit semaines.

À l'instar de quelques autres organismes en défense de droits dont les ressources humaines et financières sont semblables aux nôtres, nous nous sommes appuyés sur les instances nationales que sont le **FRAPRU** et le **RCLALQ**.

Notre participation aux actions du FRAPRU est essentielle dans un contexte où est malmené le droit au logement et où le Gouvernement fait, à peine, le minimum. La principale activité de l'année a été la grande campagne « Au front pour le logement social » à laquelle nous avons participé et dont nous avons fait une promotion soutenue.

L'objectif de cette campagne est d'interpeller le gouvernement afin qu'il investisse dans le logement social, seul moyen de contrer la pénurie de logement qui insécurise une part de plus en plus grande de locataires et qui en pousse plusieurs vers une itinérance souvent invisible. La de-

mande de la campagne est que le logement social représente 20% de tous les logements locatifs dans un horizon de 15 ans. L'Association de promotion et d'éducation en logement fait sienne cette demande du **FRAPRU.**

3 LA MOBILISATION SOCIALE

- *Inciter ses membres à s'engager dans des actions ou des activités collectives destinées à interpeller l'opinion publique et les représentantes et représentants politiques et gouvernementaux.*

La crise du logement qui sévit actuellement dans notre territoire nous semblait pouvoir représenter une opportunité pour mobiliser les locataires, les convaincre de s'engager pour la lutte pour le droit au logement. Cela n'a pas été le cas … pour le moment.

Il y a possiblement plusieurs raisons pour expliquer la difficulté de mobiliser dans le territoire. La géographie n'aide pas, à coup sûr, pour une mobilisation de masse. Mais nous croyons surtout que l'une d'elles est le nombre élevé de demandes de service adressées à l'organisme. Cela empêche le personnel, déjà réduit, d'investir le temps nécessaire dans l'organisation d'activités de mobilisation des locataires.

Ainsi, pour les activités de mobilisation, nous avons relayé et participé aux campagnes lancées au cours de l'année 2024 par le **RCLALQ** : campagnes de lettres, de courriels, de téléphones … Nous avons participé à la mobilisation contre le PL31, projet de loi qui permet aux locateurs de refuser les cessions de bail pour n'importe quelle raison. Cette bataille, menée par le RCLALQ, non seulement a permis certains gains politiques, mais elle a permis de renforcer les alliances entre les groupes et des collectifs. Nous avons aussi participé à la mobilisation sur le PL65 pour forcer le gouvernement à bonifier la Loi Françoise David en faveur des locataires aînés.

Il était important pour notre organisme de travailler conjointement avec ces organisations nationales qui mettent à notre disposition leur matériel de mobilisation et leurs ressources. L'Association de promotion et d'éducation en logement aurait souhaité être un partenaire plus actif, s'investir beaucoup plus auprès du **RCLALQ** et du **FRAPRU**; cela aurait, toutefois, été au détriment du plus important de notre mission : le service aux locataires.

4 LA REPRÉSENTATION POLITIQUE AUPRÈS DES ÉLUS ET ÉLUES D'INSTANCES PUBLIQUES ET PRIVÉES

- *Rencontrer les représentantes et les représentants des administrations publiques ou parapubliques visés par ses dossiers.*
- *Entreprendre ou soutenir des démarches auprès d'instances judiciaires ou de tribunaux administratifs.*
- *Rencontrer les élus et les élues visés par les dossiers ou situations problématiques que l'on traite, ou les candidates et candidats en période électorale.*

L'Association de promotion et d'éducation en logement a été, durant l'année 2023-2024, une présence particulièrement essentielle pour les locataires des Laurentides; surtout face aux nouvelles stratégies utilisées par certains locateurs et à certaines situations vécues.

REPRÉSENTATION AUPRÈS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET PARAPUBLIQUES

L'organisme a engagé des démarches de représentation auprès de représentants locaux et d'autorités publiques afin de plaider pour des politiques publiques plus inclusives et justes en matière de logement. Les actions entreprises visaient à sensibiliser les décideurs aux enjeux cruciaux liés à la crise du logement, à l'insalubrité, à l'augmentation des loyers et à la situation de locataires plus vulnérables. Nous les avons appelés à mettre en place des solutions concrètes et durables pour les locataires en difficulté.

À la fin de l'automne 2023, une trentaine de locataires ont été expulsés de l'unique maison de chambres de la ville de Sainte-Adèle. À cette occasion, conjointement avec un autre organisme, le **Comité Un toit pour tous**, l'Association de promotion et d'éducation en logement s'est engagée aux côtés de ces locataires vulnérables et a entrepris des représentations auprès des instances municipales, des propriétaires de l'immeuble et du bureau de Mme France-Hélène Duranceau, députée de la circonscription pour éviter une augmentation soudaine de sans-abris dans la municipalité. L'apport de l'organisme à la recherche de solutions et au soutien envers les expulsés a été très apprécié[2].

Il faut noter que cette situation s'ajoutait à des fermetures de ressources pour les personnes itinérantes, dans les Hautes-Laurentides.

LES COMMUNICATIONS TÉLÉPHONIQUES

L'appel téléphonique constitue le premier point de contact avec l'organisme. Souvent, il s'agit simplement d'une demande d'information pouvant être traitée en dix minutes. À d'autres occasions, il est nécessaire de consacrer du temps pour permettre à l'interlocuteur de verbaliser sa situation et ainsi comprendre la problématique rencontrée. Enfin, il convient de déterminer si une rencontre avec le locataire est nécessaire pour lui fournir des informations plus détaillées et adaptées, et évaluer si des procédures doivent être initiées.

[2] C'est à cette occasion que nous avons pu interpeler Louis-Philippe Dupuy pour joindre le personnel de l'APEL. Nous traiterons plus loin des conditions qui ont permis cet ajout à notre personnel.

Au cours de l'année, pour l'ensemble du territoire, nous avons répondu (hors de la période du 1er juillet) à 3927 appels téléphoniques et à 72 demandes reçues via le site web.

Le nombre d'appels a diminué d'un peu moins de 700 par rapport à l'année précédente. Cette diminution peut être attribuée à la consultation accrue du site web de l'organisme, où les informations sont présentées de manière détaillée et plus compréhensible. En effet, tel qu'indiqué précédemment, la fréquentation du site web a augmenté de plus de 15 % au cours de l'année en cours (2023-2024).

Année	Nb appels	Variation en %
2023-2024	3 927	-23,7
2022-2023	4 600	-11,5
2021-2022	5 200	15,5
2020-2021	4 500	-23
2019-2020	5 900	---

Tableau 1 : Variation en % des appels téléphoniques sur 5 ans.

RENCONTRES INDIVIDUELLES ET ACCOMPAGNEMENT

Pour aider certains locataires à bien comprendre et défendre leurs droits, et bien les représenter, il est souvent essentiel de les rencontrer afin d'identifier avec eux les problématiques qu'ils vivent et décider des actions à prendre. Les rencontres peuvent mener à des procédures légales si nécessaire. Nous accordons une période préliminaire de 60 minutes à chaque locataire pour l'analyse de son dossier après quoi nous pouvons planifier des rendez-vous complémentaires.

Nous avons rencontré 245 locataires, ouvert 199 nouveaux dossiers et accompagné 31 locataires au **Tribunal administratif du logement**. Nous avons, en outre, fait des suivis de dossiers qui dataient des années antérieures avec 57 locataires en attente d'audience ou de décision. Souvent, il s'écoule des délais de 12 à 24 mois avant que certains dossiers soient appelés en audience, surtout les dossiers considérés comme civils, c'est-à-dire comportant des demandes financières.

Des locataires rencontrés, 60% sont des femmes et 40% des hommes. Pour près de 24%, les revenus dépendent de l'aide de dernier recours. Parmi les femmes, plusieurs vivent seules ou sont mères de familles monoparentales.

Année	Dossiers ouverts	Variation en %
2019-2020	147	---
2020-2021	162	10,2
2021-2022	182	12,35
2022-2023	205	12,6
2023-2024	199	-3,01

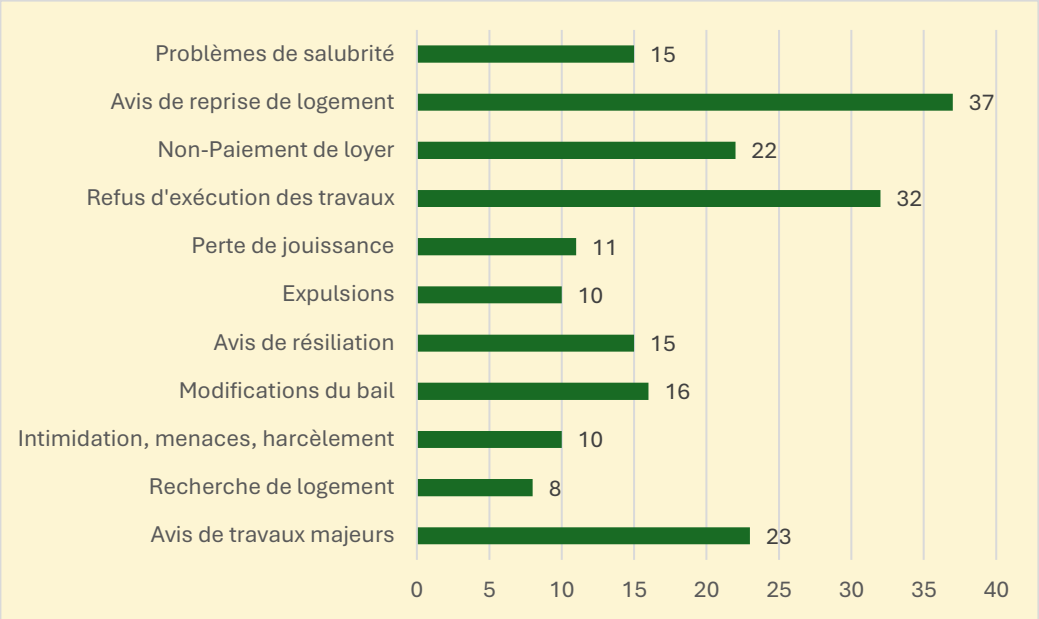
Tableau 2 : Variation en % des dossiers ouverts sur 5 ans.

PROBLÉMATIQUES TRAITÉES

Les problématiques rencontrées par les locataires sont variées et deviennent de plus en plus complexes au fil des années. Les méthodes employées par les propriétaires sont également plus sophistiquées. Parmi les difficultés couramment observées, on trouve l'insalubrité, la négligence dans l'entretien des logements, ainsi que l'intimidation et les menaces, entre autres. Les expulsions non réglementaires constituent également une préoccupation majeure pour les locataires, ces incidents se produisant désormais presque toute l'année. Les reprises abusives de logements pour fins de revente ou pour augmenter les loyers sont aussi un phéno-

mène fréquent dans le territoire. Cela entraîne une précarisation supplémentaire des locataires, souvent sans alternatives viables pour se reloger à des prix abordables.

DOSSIERS TRAITÉS EN REGARD DES PROBLÉMATIQUES



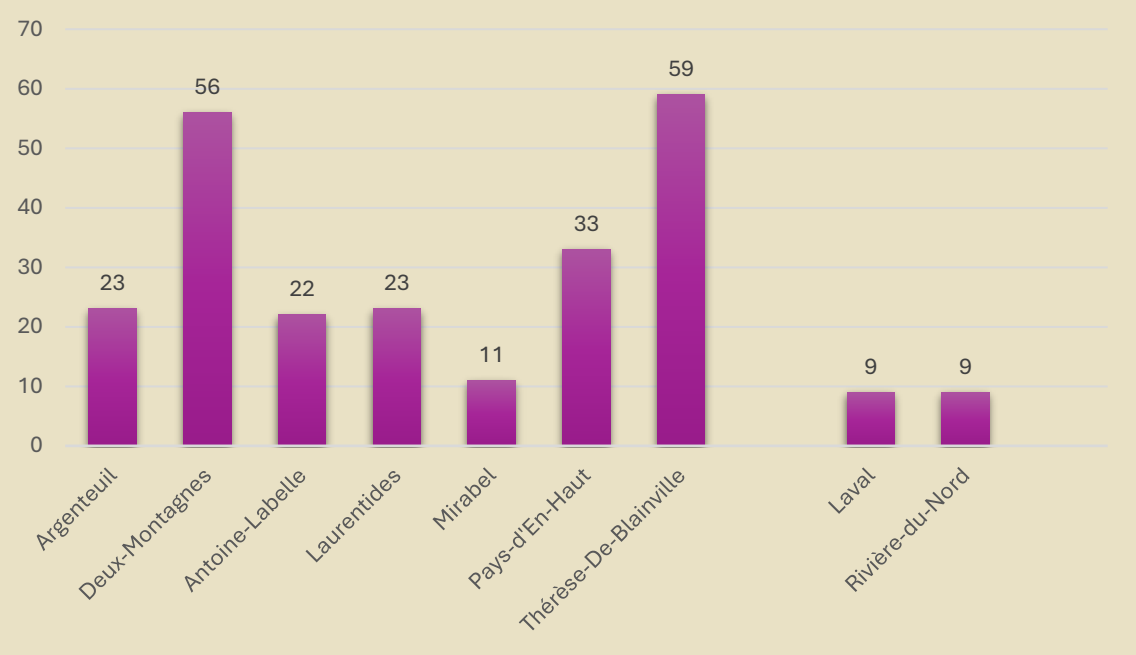
L'analyse du graphique ci-dessus montre que les avis de travaux majeurs, le refus d'exécuter les travaux et les avis de reprise de logement ont été parmi les problématiques les plus importantes de cette année, suivis de près par les problèmes de non-paiement de loyer.

Les avis de travaux majeurs et le refus d'exécuter les travaux pour permettre au locataire de jouir pleinement de son logement sont parmi les nouvelles tactiques employées depuis l'année 2022-2023 par les locateurs pour obtenir le départ des locataires.

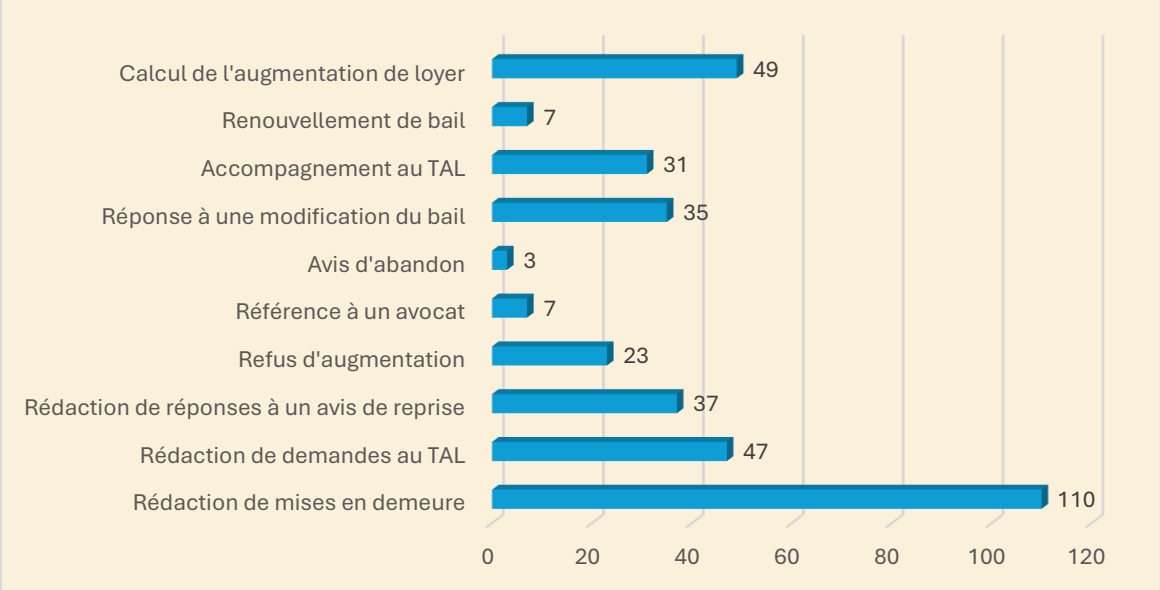
PROVENANCE DES LOCATAIRES RENCONTRÉS

Les 245 locataires que nous avons rencontrés proviennent de 6 MRC du Territoire (Deux-Montagnes, Thérèse-De-Blainville, Mirabel, Argenteuil, Pays-d'En-Haut, Laurentides, Antoine-Labelle). En vertu d'un accord avec le Comité d'Actions Populaires de Saint-Jérôme, notre organisme

n'offre pas de service dans la MRC de la Rivière du Nord. Cependant, lors des vacances du personnel de cet organisme, nous répondons aux appels des locataires. Mais nous leur indiquons toujours que leur organisme de référence, c'est le CAP de Saint-Jérôme.



La majorité des locataires ayant utilisé nos services ont obtenu des informations claires et précises par téléphone. Pour ceux qui ont eu des rencontres en personne, des actions spécifiques ont été mises en œuvre.



UN POINT DE SERVICES POUR LE SECTEUR NORD DES LAURENTIDES

En mai 2024, l'organisme a procédé à l'embauche d'une ressource dédiée au secteur nord du territoire des Laurentides, notamment les MRC des Pays-d'En-Haut, des Laurentides et d'Antoine-Labelle. Cette embauche était nécessaire depuis longtemps et a été rendue possible par un concours de circonstances exceptionnel.

Pendant l'hiver, le coordonnateur est intervenu à la demande du Comité Un toit pour tous afin de fournir aux locataires du **Manoir des Pays-d'En-Haut** des renseignements sur leurs droits. Ces derniers étaient confrontés à une procédure d'expulsion initiée par les propriétaires de l'immeuble. **Louis-Philippe Dupuy**, employé du Comité, avait la charge de ce dossier. Parallèlement, l'Association de promotion et d'éducation en logement a reçu un don de **Centraide Laurentides** destiné à soutenir l'organisme à la mission. Le conseil d'administration a décidé d'utiliser ce don pour améliorer les services offerts par l'organisme et d'en profiter pour répondre aux demandes en augmentation du secteur nord. Louis-Philippe Dupuy a été sélectionné pour mettre en place et desservir ce point de service.

ACTIVITÉS DES MOIS DE MAI À OCTOBRE 2024

Lieu des demandes	Dossiers	Objet des demandes	Actions	Nombre
Sainte-Adèle	11	Refus d'exécution de travaux	Rédaction d'avis	23
Sainte-Agathe	9	Expulsion	Rédaction de MED	21
Mont-Laurier	5	Insalubrité	Référence Aide juridique	12
Saint-Adolphe-d'Howard	4	Recherche de logement	Références psychosociales	10
Sainte-Marguerite	3	Démarches PSL-OMH	Accompagnement au TAL	8
Val-David	2	Itinérance	Référence avocat	8
Val-Morin	1	Sinistre	Préparation d'audience	7
Sainte-Sophie	1	Abandon de logement	Référence SARL-OMH-SHQ	6
Saint-Hyppolite	1	Comportements des locateurs	Référence autres organismes	6
Lac-Supérieur	1	Refus de percevoir	Référence bureau ministre	5
Morin-Heights	1	Refus d'émettre un bail	Rédaction demande TAL	3
Saint-Sauveur	1	Autres modifications du bail	Demande audience d'urgence	1

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le conseil d'administration de l'organisme est généralement composé de cinq membres élus lors de l'assemblée générale annuelle. Les administrateurs sont choisis parmi les membres de l'organisme. Toutefois, cette année, des défis ont été rencontrés concernant la rétention des administrateurs. En effet, deux administrateurs ont démissionné avant la fin de leur mandat, et leur remplacement a été quelque peu difficile.

En 2023-2024, ont été administrateurs de la corporation :

Camil Rivest Jr, président

Catherine Nicol, secrétaire (a démissionné en cours de mandat)

Cynthia Thisdale, trésorière

Monique Chiasson, administratrice (a démissionné en cours de mandat)

L'ÉQUIPE DE TRAVAIL EN 2023-2024

L'équipe de travail était constituée de :

Serge GILBERT, coordonnateur
(temps plein)

Louis-Philippe DUPUY, secteur nord
(3 jours/semaine)

Johan Sebastian VILLA,
Emploi d'Été Canada
2023-2024

Kathy PÉPIN,
responsable
Campagne 1er juillet

Zacharie ST-GERMAIN,
surnuméraire
(quelques heures par mois)

LA CAMPAGNE DU 1er JUILLET

Pour l'année 2023-2024, Centraide Laurentides a pris la décision de réviser la méthode de répartition de son fonds d'urgence destiné aux locataires du territoire qu'il dessert. L'approche adoptée a consisté à désigner un organisme soutenu par Centraide Laurentides en tant que mandataire pour l'élaboration d'un plan d'action. Ainsi, l'Association de promotion et d'éducation en logement a été choisie et bénéficia d'une allocation de 15 000 $ pour mettre en œuvre ce plan d'action à compter du 1er juillet 2024 et en assurer la gestion.

Une ressource humaine, en la personne de Mme Kathy Pépin, a été embauchée dans le cadre de ce projet.

L'objectif du plan d'action était de fournir une assistance aux locataires sans logement ou à la recherche d'un logement au 1er juillet 2024. Une annonce a été publiée dans tous les hebdomadaires du territoire afin d'informer les locataires des étapes à suivre. Ce plan mettait l'accent sur l'autonomisation des locataires.

Selon l'évaluation de Mme Pépin, le plan d'action a bien fonctionné malgré quelques obstacles rencontrés en cours de route.

Les contacts avec les autres organismes communautaires du territoire et les OH ont été, à la longue, relativement faciles malgré qu'un organisme communautaire se soit montré grandement déçu de ne pas avoir été choisi pour être mandataire de ce projet. Elle dit, toutefois, avoir perdu quelques journées avant d'arriver à établir les contacts avec des OH qui se sont révélés cordiaux par la suite.

Seulement deux OH avaient un Service d'aide à la recherche de logement. Les locataires laissaient de multiples messages dans les boîtes vocales sans recevoir de réponse. En ce sens, le plan d'action a été la planche de salut pour de très nombreux locataires.

Les 3 OH desquels elle a obtenu la meilleure collaboration ont été les OH du Lac-des-Deux-Montagnes, de Thérèse-De-Blainville et de Saint-Jérôme. Les contacts ont été plus espacés ou difficiles avec l'OH de Lanaudière-sud.

Mme Pépin mentionne avoir répondu à près de 1600 appels durant les 10 semaines qu'a duré le projet. Elle a aidé une trentaine de personnes à se trouver un logement ou à leur éviter un épisode d'itinérance. Elle en a référé 15 aux municipalités pour une aide d'urgence. À ce propos, Mme Pépin souligne la bonne collaboration de la majorité des municipalités avec lesquelles elle a eu des contacts.

Un outil très apprécié a été la liste de logements à louer qu'elle constituait. La liste était mise à jour quotidiennement. Elle était publiée sur le site web de l'Association de promotion et d'éducation en logement. Les OH l'utilisaient abondamment pour diriger les locataires vers les logements disponibles. Du 6 juin 2024 au 9 juillet 2024, elle a recensé 2 038 annonces de logements à louer.

Mme Pépin a coordonné la participation de deux personnes en recherche de logement à un reportage réalisé par un journaliste de Radio-Canada pour l'émission Le 15-18. Ces personnes comprenaient une personne âgée sans logement à partir du 1er juillet et un nouvel arrivant sans ressources.

Mme Pépin considère que les municipalités devraient être davantage impliquées dans la gestion de la crise du logement. « *Il est en effet important que les gens soient dirigés vers les OMH afin d'enclencher le processus menant à l'obtention d'un PSL ou d'un HLM, mais ce ne sont pas toutes les villes qui disposent d'un SARL. Évidemment la liste de logements à louer sur laquelle j'ai travaillé est l'une des solutions, mais n'est pas LA solution ultime afin de faire face à tous les défis durant la crise. Les gens se désorganisent beaucoup car ils n'arrivent pas à trouver du logement abordable correspondant à leurs moyens réels ou sinon ils sont discriminés par les propriétaires qui exigent des enquêtes plutôt étendues, jusqu'à demander les antécédents criminels ou refusant littéralement les gens qui ont un quelconque dossier au TAL. Cette problématique pourrait être atténuée par les villes. Je ne trouve pas cela normal notamment qu'une ville ne tienne pas compte de la réalité complexe d'une personne qui est dans une situation particulièrement stressante et se doit de quitter son logis dans les plus brefs délais, mais est considérée comme ayant un toit et donc n'est pas éligible à être hébergée d'urgence par la ville. J'ai rencontré deux cas notamment, une personne dans un logement dont le proprio entreprend la démolition des murs en sa présence et une ancienne itinérante logée chez une bonne samaritaine qui devient un poids pour elle en continuant d'habiter chez elle après le premier juillet. Dans les deux cas, on ne reconnaît pas le caractère temporaire du toit sur la tête qu'elles ont.* »

Mme Pépin fait la recommandation que ce plan d'action soit réitéré pour les prochaines années.

« *C'est avec un peu de regret que je termine mon mandat, dans l'espoir d'avoir pu améliorer un tantinet le passage éprouvant que traversaient les personnes que j'ai aidées. C'est une expérience enrichissante et je vous remercie au nom de toutes ces personnes qui ont eu recours à mes services, on a répondu à un service bien utile à la population afin de faire face aux enjeux du logement au Québec en 2024. C'est grâce à Centraide Laurentides si j'ai pu apporter du soutien à ces personnes qui en avaient besoin. Merci !* » (Kathy Pépin)

LE FINANCEMENT DE L'ORGANISME

Le principal enjeu de l'Association de promotion et d'éducation en logement est son financement à la mission. Depuis sa création, l'organisme est confronté à un sous-financement continu qui freine son développement. Les possibilités d'augmenter le personnel sont limitées, bien que cela soit nécessaire pour répondre aux besoins. Un personnel réduit rencontre des difficultés pour traiter les enjeux auxquels les locataires doivent faire face.

Pour l'année 2023-2024, la situation financière s'est nettement améliorée. Le Secrétariat à l'action communautaire autonome et aux initiatives sociales (SACAIS) a renouvelé la subvention de l'organisme. Il n'y a pas eu une réelle indexation. Mais, c'est surtout le don de Centraide Laurentides qui a fait la différence.

Les administrateurs font tout leur possible; ils pratiquent une saine gestion. Cependant, le maintien de l'équilibre budgétaire se fait au détriment d'actions et d'activités dont le territoire a besoin.

LA CRISE DU LOGEMENT

Le marché locatif dans le territoire et, de façon particulière, dans le nord des Laurentides, traverse une crise profonde marquée par un manque criant de logements accessibles, une augmentation abusive des loyers, et des conditions de vie insalubres pour de nombreux résidents. La pression sur le marché immobilier augmente, poussant les loyers à des niveaux souvent inaccessibles pour les familles et individus à faible revenu. Les propriétaires, parfois, refusent d'effectuer les réparations nécessaires, exposant ainsi les locataires à des conditions de vie dangereuses et inacceptables.

La situation contraint de nombreux ménages à se tourner vers des solutions de logement précaires, comme les motels. À l'origine ces établissements étaient destinés à des séjours de courte durée, mais pour de nombreux individus et familles, ils sont devenus des résidences permanentes, bien que cette situation aurait dû rester temporaire.

Cette transition vers les motels soulève plusieurs problématiques sociales et de vulnérabilité. En effet, au-delà des conditions de vie précaires, les personnes vivant dans ces établissements sont souvent confrontées à des défis considé-

rables en termes de santé mentale, de sécurité, et d'accès à des services de base. De plus, les motels ne sont pas soumis aux mêmes régulations relatives aux droits des baux résidentiels classiques. Les résidents de ces motels ne bénéficient pas des protections légales offertes aux locataires, ce qui limite leur protection juridique et complique l'action des autorités publiques pour améliorer leurs conditions de vie et leur offrir des alternatives viables. Certains individus et familles résident ainsi dans ces motels depuis plusieurs années, ce qui met en lumière une réalité alarmante : une partie de la population se retrouve piégée dans un cercle de précarité où la notion de logement stable devient un luxe inaccessible.

Dans la situation actuelle, l'organisme fait face à un défi supplémentaire en matière de gestion du personnel. Dans ce contexte de crise, le rôle des intervenants en défense des droits des locataires est d'une importance capitale. Par le biais de ses services d'accompagnement juridique, l'Association de promotion et d'éducation en logement offre un soutien essentiel aux locataires. Pour répondre efficacement aux défis actuels, il devient impératif d'augmenter les effectifs de l'organisme.

LA GOUVERNANCE

L'organisme a connu quelques problèmes au niveau du renouvellement et de la rétention des membres du conseil d'administration. Cela représente un défi important parce qu'à la longue cela peut miner la crédibilité de l'organisme et compromettre le travail de son personnel.

Il faudra trouver le moyen d'intéresser le plus de monde possible à la mission de l'organisme et à les inciter à s'engager au service des locataires du territoire.

Cela pose, par ricochet, le défi du membrariat de l'organisation.

Une section des règlements généraux concerne les membres de l'organisme. Il faudra, maintenant, consacrer les efforts nécessaires au recrutement de membres en appui à la mission et aux actions de l'organisme.

REMERCIEMENTS À NOS PARTENAIRES

MERCI À NOS PARTENAIRES FINANCIERS

Nous souhaitons remercier tous nos partenaires financiers qui rendent possible la réalisation de la mission de notre organisme. Sans votre soutien, les locataires des Laurentides, surtout les plus vulnérables, n'auraient pas les ressources nécessaires pour les aider à garder un toit au-dessus de leurs têtes et les accompagner dans la reconnaissance et la défense de leurs droits.

Secrétariat à l'action communautaire autonome et aux initiatives sociales
Québec

Centraide Laurentides

ASSEMBLÉE NATIONALE DU QUÉBEC

M. Benoit Charrette
Mme France-Élaine Duranceau
M. Benoit Girard
Mme Sylvie D'Amours
M. Mario Laframboise

MRC de THÉRÈSE-DE BLAINVILLE

MRC des Pays-d'en-Haut

CONSEIL DES PRÉFETS ET DES ÉLUS
RÉGION DES LAURENTIDES
76 municipalités, 650 000 Québécois

Fondation Familia inc.

Ville de Saint-Eustache

NOS AUTRES PARTENAIRES

FRAPRU

REGROUPEMENT DES COMITÉS LOGEMENT ET ASSOCIATIONS DE LOCATAIRES DU QUÉBEC

Centre intégré de santé et de services sociaux des Laurentides

Québec

RODCD
REGROUPEMENT DES ORGANISMES EN DÉFENSE COLLECTIVE DES DROITS

REGROUPEMENT DES ORGANISMES COMMUNAUTAIRES DES LAURENTIDES

CRDSL

Collectif communautaire
Deux-Montagnes et Mirabel-Sud

CDC

Table de concertation sur la pauvreté
MRC de Deux-Montagnes
et du Sud de Mirabel

PRÉVISIONS BUDGÉTAIRES

REVENUS		2024-2025	2025-2026
Subvention SACAIS		109 000,00 $	112 000,00 $
Don Centraide Laurentides		45 000,00 $	45 000,00 $
Dons et contributions autres		1 250,00 $	1 350,00 $
Contributions députés et MRC		6 000,00 $	6 500,00 $
Emploi d'été Canada		3 775,00 $	4 250,00 $
Projet 1er juillet		27 500,00 $	28 000,00 $
Projets spéciaux (PAGIEPS, SHQ, autre)		15 000,00 $	15 000,00 $
	TOTAUX	**207 525,00 $**	**212 100,00 $**

DÉPENSES DE SALAIRES			
Rémunération globale coordination		120 000,00 $	130 000,00 $
Rémunération période du 1er juillet		15 000,00 $	15 575,00 $
Dépenses 1er juillet		7 500,00 $	8 000,00 $
Rémunération d'Emploi d'été Canada		4 225,00 $	5 975,00 $
Soutien à la coordination (relève)		20 000,00 $	10 000,00 $
	TOTAUX	**166 725,00 $**	**169 550,00 $**

FRAIS GÉNÉRAUX			
Loyer		7 600,00 $	8 500,00 $
Assurances		2 450,00 $	2 800,00 $
Honoraires professionnels		4 250,00 $	4 800,00 $
Frais de déplacement		9 600,00 $	10 000,00 $
Dépenses promotion et publicité		6 500,00 $	7 500,00 $
Télécommunications		2 750,00 $	2 900,00 $
Hébergement, entretien, mises à jour web		1 650,00 $	1 995,00 $
Papeterie, fournitures de bureau		1 000,00 $	1 000,00 $
Impressions, photocopies		850,00 $	875,00 $
Courrier et frais postaux		200,00 $	200,00 $
Achats informatiques		2 500,00 $	1 600,00 $
Adhésions organismes partenaires		600,00 $	600,00 $
Intérêts et frais bancaires		125,00 $	125,00 $
	TOTAUX	**40 075,00 $**	**42 895,00 $**
	TOTAL DES DÉPENSES	**206 800,00 $**	**212 445,00 $**
	SURPLUS (DÉFICIT)	**725,00 $**	**(345,00 $)**

- https://nordinfo.com/actualites/un-salon-du-logement-a-sainte-therese-le-8-avril
- https://ici.radio-canada.ca/ohdio/premiere/emissions/le-15-18/segments/reportage/480803/expulsion-locataires-maison-chambres-sainte-adele
- https://www.journalacces.ca/actualite/sainte-adele-le-manoir-des-pays-den-haut-sera-bientot-vide/
- https://www.journalacces.ca/actualite/dossier-crise-du-logement-augmenter-loffre-mais-comment/
- https://www.journalacces.ca/actualite/se-loger-dans-les-laurentides-mission-impossible/
- https://leveil.com/actualites/une-crise-du-logement-pas-pres-de-finir

PLAN D'ACTION 2025-2026

Mission de l'organisme : promouvoir et défendre les droits collectifs et individuels des locataires, surtout des locataires à faible revenu;
promouvoir le logement social et communautaire comme moyen de lutter contre la pauvreté;
documenter la situation du logement locatif dans le territoire des Laurentides.

Dotation en personnels	Travailler à une dotation adéquate en personnels pour l'administration, la dispensation des services d'accompagnement et la coordination de l'organisme. Harmoniser les tâches et processus d'intervention pour les services aux locataires. Organiser la relève à la coordination de l'organisme.	**2025-2026**
Éducation populaire autonome	Réviser les formules de l'éducation populaire autonome utilisées par l'organisme. Bonifier l'offre d'ateliers d'information. Augmenter l'offre des ateliers de formation.	**1er trimestre de 20025** **En continu toute l'année**
	Organisation des présentations publiques (centres d'achat) sur les droits à l'intention des locataires. Organiser un forum sur le logement locatif dans les Laurentides.	**3e trimestre de l'année 2025** **Automne 2025-hiver 2026**
	Mettre en place une offre de formation spécifique à l'intention des personnels des organismes communautaires, ainsi qu'à ceux des réseaux publics de santé, d'éducation et de solidarité sociale.	**En continu 2025-2026**

	Poursuivre la publication de l'info-logement.	**4 numéros au minimum : printemps, été, automne et hiver.**
Mobilisation sociale	Promouvoir la mission de l'organisme à travers les réseaux sociaux et autres lieux adéquats.	**En continu**
	Mettre en place des comités de locataires dans chacune des MRC. Participer plus activement aux actions du FRAPRU et du RCLALQ.	**2025-2026** **En continu selon le moment des mobilisations**
	Participer activement aux instances mises en place dans les MRC et les municipalités pour la période du 1er juillet. Assurer une présence active aux Tables de concertation (pauvreté – itinérance). Poursuivre les représentations auprès des ordres de gouvernement (municipalités, MRC, SHQ) impliqués dans l'offre de logement aux locataires à faible revenu.	**Mai-août 2025** **En continu** **En continu**
Soutien des locataires	Poursuivre et améliorer le soutien aux locataires. Mettre en place un système harmonisé (nord-sud) pour le suivi des dossiers des clients. Maintenir les rencontres individualisées avec les clients. Poursuivre l'accompagnement au Tribunal administratif du logement.	**En continu**
	Accompagner les locataires dans des démarches administratives autres liées à leur condition de locataires (urbanisme OH …)	

Promotion de l'organisme	Bonifier le plan de communication en poursuivant les mises à jour du site web et une présence accrue sur les réseaux sociaux. Faire une promotion plus soutenue des actions et activités de l'organisme. Faire rayonner l'offre de service de l'organisme par l'utilisation de tous les moyens technologiques accessibles à un large public. Assurer une présence et une communication constante avec les organismes et les acteurs sur l'ensemble du territoire des Laurentides. Développer de nouveaux partenariats tant au niveau local, régional que national.	**En continu**
	Assurer une présence active aux assemblées municipales. Assurer une présence active dans les médias locaux dans le territoire Nord.	
Financement	Établir avec le CA un plan de financement de l'organisme. Surveiller les appels de projet (Centraide Laurentides, SHQ, nouveau Plan de lutte contre la pauvreté). Maintenir les sollicitations auprès des députés et des ministres (Québec et Canada).	**En continu**
Gouvernance	Avec le conseil d'administration, amorcer une réflexion sur les actions à prendre pour attire des personnes intéressées au conseil d'administration.	

92, rue Saint-Laurent
Saint-Eustache (Québec) J7P 3X8

1008, rue Valiquette
Sainte-Adèle (Québec) J8B 2M3

coordonnateur@apel-logement.org
lp.intervenant@apel-logement.org

Association de promotion et d'éducation en logement

Téléphones :
(450) 413-2949
(354) 999-3244

https://apel-logement.org