



REGROUPEMENT DES OFFICES D'HABITATION DU QUÉBEC

DÉVELOPPEMENT DURABLE OFFICE D'HABITATION ABORDABLE FORCE SOLIDARITÉ REGROUPEMENT  
DE SOUTENIR SOCIOCOMMUNAUTAIRE JEUNESSE DÉVELOPPEMENT DURABLE OFFICE D'HABITATION  
COMMUNAUTAIRE JEUNESSE DÉVELOPPEMENT DURABLE OFFICE D'HABITATION ABORDABLE FORCE SOL  
DÉVELOPPEMENT DURABLE OFFICE D'HABITATION ABORDABLE FORCE SOLIDARITÉ REGROUPEMEN  
DURABLE OFFICE D'HABITATION ABORDABLE FORCE SOLIDARITÉ REGROUPEMENT ÂÎNÉS FAMILLE RÉSE  
HABITATION ABORDABLE FORCE SOLIDARITÉ REGROUPEMENT ÂÎNÉS FAMILLE RÉSEAU COMMUNICATION  
FORCE SOLIDARITÉ REGROUPEMENT ÂÎNÉS FAMILLE RÉSEAU COMMUNICATION FORMATION CONSEILS  
LE RÉSEAU LOGEMENTS MUNICIPALITÉ ENTRAIDE SOUTENIR SOCIOCOMMUNAUTAIRE JEUNESSE DÉ  
DÉVELOPPEMENT DURABLE OFFICE D'HABITATION ABORDABLE FORCE SOLIDARITÉ REGROUPEMENT

REGROUPEMENT

FORCE SOLIDARITÉ

## Décret modifiant les décrets sur le personnel d'entretien d'édifices publics des régions de Montréal et de Québec

*Mémoire présenté à la sous-ministre du Travail dans le cadre de la consultation sur un projet de règlement découlant de la Loi sur les décrets de convention collective.*



## Présentation du Regroupement des offices d'habitation du Québec

Le Regroupement des offices d'habitation du Québec (ROHQ) constitue un vaste réseau qui s'étend sur tout le territoire du Québec. Son effectif est composé de 513 offices municipaux d'habitation (OMH) et de 9 corporations privées sans but lucratif, reconnues à titre de membres auxiliaires. Les membres du ROHQ interviennent dans la gestion d'un peu plus de 90 000 unités de logements, dont 63 000 logements à loyer modique (HLM) et près de 10 000 logements communautaires. Les offices sont également impliqués dans la conclusion d'ententes avec des locateurs privés dans le cadre du programme de supplément au loyer. Soulignons que l'OMH de Kativik qui assure la gestion de 2 373 unités de logements au nord du Québec est également membre de notre Regroupement.

Dans le cadre de sa mission, notre Regroupement offre des services de soutien organisationnel, de formation et de représentation aux 3 800 administrateurs bénévoles, dont des conseillers municipaux et délégués des municipalités, des représentants des locataires et des représentants de groupes socio-économiques qui siègent au sein des conseils d'administration des offices. Nous dispensons également des activités de réseautage, de formation et de perfectionnement aux 2 400 employés à temps plein et à temps partiel intervenant dans l'allocation de service d'habitation sociale auprès de plus de 100 000 résidents à travers le Québec.

Partenaires naturels du gouvernement et des municipalités à titre de mandataires de ceux-ci dans la gestion du programme de logement social public, les OMH sont présents dans toutes les régions du Québec. Leur action s'adresse à des ménages à faible revenu qui sont mal logés ou qui consacrent au logement une part trop importante de leur budget. À ce titre, nous rappelons que le programme HLM constitue le plus important programme de logement social et le seul à s'adresser exclusivement aux ménages à faible revenu. Depuis 2002, les OMH peuvent agir à titre de promoteur de projets de logements sociaux. Ces organisations ont ainsi été impliquées dans la construction de plus de 5 000 unités de nouveaux logements, notamment dans le cadre des programmes *AccèsLogis* et *Logement abordable Québec*.

C'est donc à titre d'intervenant majeur du logement social au Québec que le Regroupement des offices d'habitation du Québec présente ce mémoire dans le cadre de la période de consultation sur le projet de règlement, publié dans la Gazette officielle du Québec le 17 avril 2013, concernant le **Décret modifiant les décrets sur le personnel d'entretien d'édifices publics des régions de Montréal et Québec** découlant de la Loi sur les décrets de convention collective.

En avril 2011, le Regroupement des offices d'habitation du Québec a sollicité l'intervention de la ministre du Travail, dans le but d'exclure les offices municipaux d'habitation des décrets sur le personnel d'entretien d'édifices publics (régions de Québec et de Montréal), en invoquant leur statut de mandataire de la municipalité et de la SHQ et d'organisme sans but lucratif à vocation sociale.

Le ROHQ demandait alors l'exclusion des offices d'habitation par une modification de l'article 2.03 des décrets traitant des exclusions. Cette demande faisait suite à l'adoption d'une résolution à l'assemblée générale du ROHQ en 2011 qui se lisait ainsi :

« AG.11.04.13            Entretien ménager des immeubles administrés par les OMH.

CONSIDÉRANT QUE les comités paritaires de Québec et de Montréal chargés de l'application du décret sur l'entretien des édifices publics sont intervenus auprès des offices d'habitation pour la production de rapport mensuel et le paiement des contributions prescrites par le décret;

CONSIDÉRANT QUE des discussions ont eu lieu entre La Société d'habitation du Québec et les comités paritaires pour examiner un allègement des procédures d'application du décret pour les OMH;

CONSIDÉRANT QUE le décret prévoit déjà des exceptions pour les municipalités, les commissions scolaires et les organismes de santé dont les immeubles sont de propriétés publiques;

CONSIDÉRANT QUE les OMH administrent un patrimoine collectif à titre de mandataire d'une société d'État responsable du logement social public (La Société d'habitation du Québec) suivant des règles et des normes de gestion conventionnées.

IL EST PROPOSÉ PAR : M. Robert Pouliot, OH Sherbrooke  
APPUYÉ PAR : M<sup>me</sup> Françoise Dallaire, OH La Doré.

Que le ROHQ demande à la ministre du Travail et au ministre des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire de soustraire les offices d'habitation de l'application du décret sur l'entretien des édifices publics au même titre que les autres administrations du patrimoine public québécois.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ. »

Rappelons que les municipalités, les travailleurs à l'entretien des gouvernements du Québec et du Canada, les commissions scolaires, cégeps, universités, établissements de santé, syndicats, organismes sans but lucratif ou coopératives sont déjà exclus des décrets sur le personnel d'entretien des édifices publics.

À l'instar des organismes précités, les offices d'habitation sont des organismes publics créés en vertu de la Loi de la Société d'habitation pour administrer divers programmes de logements sociaux. Ils sont des agents des municipalités et mandataires de la Société d'habitation du Québec (SHQ). À ce titre, ils sont souvent associés aux municipalités et organismes municipaux

pour l'application de diverses lois. Nous mentionnerons ici la Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et la protection des renseignements personnels et la Loi sur les élections et référendums dans les municipalités.

À l'instar des organismes exclus de ces décrets, les offices d'habitation ne sont aucunement des organismes voués à l'entretien d'édifices publics. Ils ne font que retenir les services d'employés à l'entretien pour maintenir le parc de logements sociaux en bon état. Ils ne sont donc nullement en concurrence avec les entreprises d'entretien ménager.

Depuis 2010, à la suite d'une décision rendue par un arbitre dans un dossier concernant un programme de formation et de réinsertion en emploi à l'OMH de Québec, les comités paritaires d'entretien d'édifices publics ont entrepris d'appliquer intégralement les décrets à tous les offices d'habitation.

L'application des décrets aux OH impose des coûts importants et une lourdeur administrative, notamment pour plus de 400 petits offices d'habitation qui doivent présenter des rapports mensuels d'activités de leurs employés à l'entretien à temps partiel et verser les contributions administratives requises aux comités paritaires de Montréal et de Québec. La production de ces rapports est d'autant plus complexe que ce n'est qu'une partie du travail accompli par les employés des OMH qui est visée par les décrets. En moyenne, pour un office œuvrant avec du personnel permanent à l'entretien, c'est un peu plus de 50 % du temps de travail des employés qui serait visé par le décret.

Nous comprenons le bien-fondé des parties prenantes aux décrets à l'égard de la protection des droits et privilèges des travailleurs de cette industrie. D'ailleurs, les offices d'habitation doivent respecter les normes de rémunération prévues par la SHQ pour les employés à l'entretien, normes qui égalent ou dépassent les taux horaires prévus par les décrets sur le personnel d'entretien d'édifices publics. **Soumettre les offices d'habitation aux décrets n'apporte donc aucune plus-value ni aux travailleurs ni à la collectivité québécoise.** Nous avons d'ailleurs fait la démonstration, dans un mémoire déposé au ministère du Travail en février 2012 dans le cadre d'une consultation sur la Loi sur les décrets de convention collective, des différents paramètres supportant cette affirmation.

## **Argumentaire en faveur de l'exclusion des OH de l'application des décrets sur le personnel d'entretien des édifices publics**

- ✓ L'objectif des décrets est d'imposer des conditions minimales de travail aux entreprises qui se spécialisent dans les travaux d'entretien ménager et de protéger les entreprises contre une concurrence déloyale fondée sur le niveau des conditions de travail des employés. Les décrets excluent donc les travaux d'entretien effectués par une entreprise pour ses propres besoins lorsque ceux-ci sont effectués par ses propres employés. Un OH est donc régi par le décret lorsqu'il fait effectuer des travaux d'entretien par des salariés dans un édifice public dont il n'est pas propriétaire. Exception faite des OH qui sont propriétaires de leur parc immobilier et de ceux qui impartissent l'entretien de leurs immeubles à

l'entreprise privée, les employés d'entretien, selon la nature de leurs tâches, sont visés par l'application du *Décret sur le personnel d'entretien d'édifices de la région de Montréal* ou celui de la région de Québec.

- ✓ Dans les faits, cette situation conduit à une discordance administrative où un employé d'entretien affecté à un immeuble dont l'OH est propriétaire n'est pas assujéti au décret alors qu'il le sera quand il effectuera la même tâche dans un immeuble voisin administré par l'OH, mais dont la SHQ est propriétaire;
- ✓ Près de 90 % des OH ne comptent en général que deux employés à temps partiel, dont l'un est affecté aux activités de gestion et l'autre à l'entretien des immeubles. Ces personnes occupent un poste à temps partiel, variant de 4 à 8 heures par semaine. Or, l'application des dispositions prévues aux décrets implique une complexité administrative importante et un surcroît de travail considérable pour les OH qui doivent mensuellement comptabiliser le temps consacré aux immeubles qui sont propriétés de la SHQ et ceux des OH. De plus, la nature des tâches relatives à l'entretien étant variée, les OH doivent comptabiliser le temps consacré par un même employé pour les divers types d'entretien (conciergerie, entretien ménager, entretien régulier et entretien préventif, etc.).
- ✓ Cette lourdeur administrative peut entraîner une diminution sensible de la qualité des services à la clientèle. En effet, les employés des OH de petite taille doivent consacrer une partie du nombre restreint d'heures qui leur sont consenties à l'administration d'une mesure qui n'apporte pas de plus value à l'égard de la qualité de l'entretien des immeubles du parc HLM et qui se traduit par un niveau de cotisation plutôt faible aux différents comités paritaires des régions de Québec et de Montréal (environ 30,70 \$ annuellement pour un OH de 20 logements);
- ✓ Mentionnons que les directives de la SHQ aux offices d'habitation présentent des taux de salaire supérieurs à ceux prévus aux décrets. De plus, une équipe de conseillers en gestion et de vérificateurs s'assurent de l'application des directives de la SHQ, dont celles relatives à la rémunération des employés des OH;
- ✓ Soulignons également que les décrets ne s'appliquent pas aux commissions scolaires, aux établissements collégiaux et universitaires, aux établissements de la santé et des services sociaux ainsi qu'aux organismes à but non lucratif à vocation sociale et communautaire. Rappelons que les OH sont des organismes à but non lucratif ayant une mission sociale et dont les budgets sont soumis à l'approbation de la SHQ et les déficits d'opération sont assumés en totalité par les divers paliers de gouvernement (90 % par le gouvernement du Québec et le gouvernement fédéral et 10 % par les municipalités);
- ✓ De plus, les OH sont constitués par la Loi de la Société d'habitation du Québec et sont les seuls organismes mandatés pour la gestion du programme HLM-public.

- ✓ Enfin, les conventions d'exploitation assujettissent les OH à l'application des normes et directives de la SHQ, peu importe qu'ils soient propriétaires ou non de leurs ensembles immobiliers. En effet, un OH est l'agent de la municipalité qui en a demandé la constitution et est mandataire de la SHQ pour la gestion du parc immobilier HLM. La gestion de ce parc est soumise à des règles dont la portée d'application est nationale. Les OH appliquent les mêmes règles qui ne sont pas modulées par le fait qu'ils soient propriétaires ou non de leur parc immobilier. De notre point de vue, cela rend superflue et inutile la distinction que les décrets apportent quant au fait d'être propriétaire ou non d'un édifice public.

## **Conclusion et recommandations concernant le projet de règlement**

En conclusion, nous désirons rappeler au Ministère que les offices d'habitation sont des organismes à caractère public au même titre que les municipalités et les établissements des réseaux de la santé et de l'éducation qui sont exemptés de l'application du décret et pour cause. En vertu des différents programmes de financement ayant conduit à l'édification d'immeubles HLM au Québec, les OH sont identifiés comme propriétaire d'un nombre limité d'immeubles. Pour les immeubles dont ils ne sont pas propriétaires, ils agissent à titre exclusif (en vertu d'une convention liant la municipalité et le gouvernement du Québec) comme mandataire de La Société d'habitation du Québec suivant les règles administratives et budgétaires édictées par cette dernière.

Sur les 542 offices d'habitation que compte le Québec, 475 organismes sont impliqués dans la gestion d'ensembles de moins de 100 logements. La gestion de ces immeubles est confiée à des administrateurs à temps partiel appuyés par des conseils d'administration bénévoles. La propriété des immeubles est publique et le financement du programme est totalement public.

Nous saluons le fait que le projet de règlement publié dans la Gazette officielle du 17 avril dernier confirmera l'exclusion du travail d'entretien effectué par un salarié à l'emploi d'un office d'habitation des décrets sur le personnel d'entretien des édifices publics à l'instar des commissions scolaires, cégeps, universités, coopératives et organismes sans but lucratif incluant les OBNL d'habitation qui agissent également dans le logement social et communautaire.

Nous souhaitons toutefois attirer votre attention sur un élément du texte publié, concernant les alinéas 6<sup>e</sup> et 7<sup>e</sup> de l'article 2.03 des décrets de Québec et Montréal. Pour ces deux éléments le texte publié est le suivant :

*« ...au travail d'entretien effectué par un salarié à l'emploi d'un office municipal d'habitation qui administre un édifice public appartenant à la Société d'habitation du Québec; »*

Le spectre du logement social étant plus large que le programme HLM et les offices d'habitation intervenant dans un ensemble de programmes d'habitation avec le soutien de la SHQ, il nous apparaîtrait davantage approprié, considérant la définition d'édifice public énoncée aux décrets (une maison à plusieurs appartements ou plusieurs logements), de compléter ces alinéas avec l'ajout du texte suivant :

*« ...au travail d'entretien effectué par un salarié à l'emploi d'un office municipal d'habitation qui administre un édifice public appartenant à la Société d'habitation du Québec **et tout autre immeuble construit en vertu d'un programme d'habitation de la Société d'habitation du Québec.** »*

Nous déposons en annexe à ce mémoire les avis favorables à l'entrée en vigueur du projet de règlement modifiant les décrets qui nous ont été transmis par les offices d'habitation.

#### **Pour information :**



**Denis Robitaille**  
Directeur général



1135, Grande Allée Ouest  
Bureau 170  
Québec (Québec) G1S 1E7  
Tél.: 418 527-6228 poste 201  
[www.rohq.qc.ca](http://www.rohq.qc.ca)