

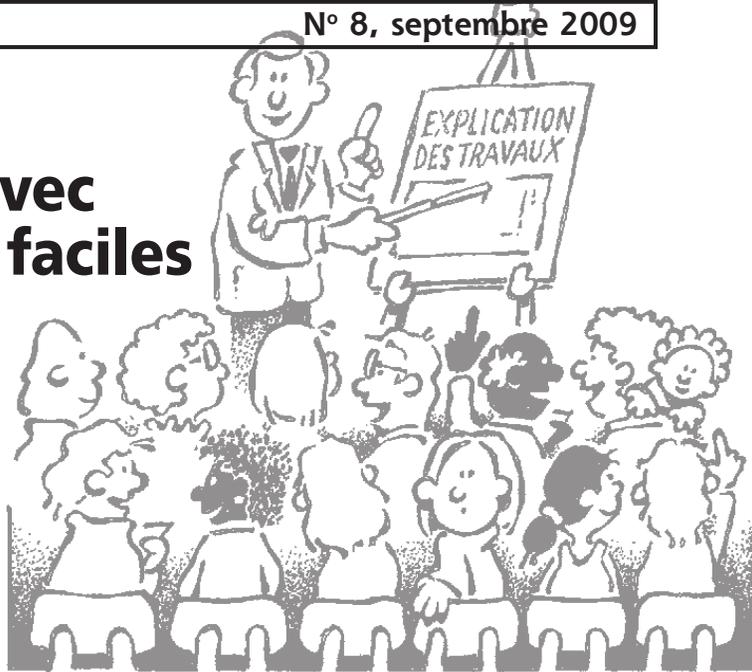


Entre les 5 et 9 octobre 2009

Organisez un dialogue avec votre office en 5 étapes faciles

Vous recevrez avec ce numéro du BON CONSEIL, des outils d'animation afin de vous aider à tenir une assemblée de consultation sur le contenu du Plan pluriannuel d'intervention (PPI) que votre office doit inclure dans sa demande de budget pour 2010. La tenue de cette assemblée permettra au conseil d'administration de votre office d'informer et de consulter ses locataires et de se conformer ainsi aux exigences de l'article 58.4 de la Loi de la SHQ sur les comités consultatifs de résident-e-s (CCR).

Comme l'office doit adopter son budget vers la fin octobre, il est recommandé de tenir votre assemblée des locataires dans la première semaine d'octobre 2009. Cette rencontre peut-être convoquée par le CCR, l'association des



locataires, les 2 locataires au CA ou, à défaut, par le directeur ou la directrice.

Vous pouvez vous procurer gratuitement d'autres exemplaires de ces documents au :

www.flhlmq.com

ou en téléphonant au 1-800-566-9662

Qui peut destituer un-e locataire au CA de l'office ?

Dernièrement, une locataire au CA d'un office a contacté la FLHLMQ pour savoir si les autres membres du CA de l'office avaient le droit de la destituer ou de tenir des réunions sans qu'elle ne soit convoquée, car c'est ce qui lui était arrivée.

La réponse à cette question est claire : **NON!** D'ailleurs, dès que la SHQ a été informée de la situation, elle s'est empressée d'aviser le conseil d'administration qu'il n'avait absolument pas le droit de prendre une telle décision.

Il existe deux recours permettant de rappeler à l'ordre un-e administrateur-trice qui ne respecterait pas ses devoirs :

1 En vertu du premier alinéa de l'article 55 de la Loi d'interprétation (L.R.Q., c. I-16), « le droit de nomination à un emploi ou une fonction comporte celui de destitution ». Par conséquent, l'instance qui a désigné le membre peut procéder à sa destitution. Ainsi, le membre nommé par la municipalité peut être destitué que par celle-ci; le membre désigné par le ministre responsable de l'application de la Loi sur la Société d'habitation du Québec peut être destitué par celui-ci et le pouvoir de destitution du membre désigné par les locataires n'appartient qu'à ceux-ci.

2 Depuis septembre 2007, la SHQ a également un code de déontologie des administrateurs et des administratrices qui permet à son PDG, M. Robert Madore, de suspendre ou de révoquer une personne qui agirait à l'encontre des règles. Une personne constatant un manquement aux dispositions du code doit en aviser le président du CA de son office et le PDG de la SHQ.

Voici quelques règles de base que tout membre d'un CA d'office devrait garder en mémoire :

- Tous les membres du CA sont égaux peu importe leur provenance (municipalité, locataires, socio-économique). Cela veut dire que chacun a les mêmes droits de parole, de vote et de proposition ;
- Aucune réunion ne peut être tenue si tous les membres du CA n'ont pas été convoqués. Toutes décisions prises par un CA lors d'une réunion ou un de ses membres n'aurait pas été convoqué peut être invalidée.
- Les locataires au CA ne sont pas en situation de **conflit d'intérêts**, s'ils interviennent pour défendre les droits des locataires, ou un dossier particulier, sauf si ce dossier est directement et exclusivement pour leur bénéfice (par exemple, demander de changer son propre tapis, mais pas ceux des autres locataires). En fait, c'est le **devoir des locataires au CA de faire connaître les besoins et les problèmes vécus par les locataires de leur office**. Ceci doit cependant se faire en tenant compte des possibilités de l'office (budget, règlement, etc.).
- Informer et rendre compte aux autres locataires des décisions majeures que prend le CA de l'office (budget annuel, changement aux règlements, travaux majeurs, etc.) fait partie du travail des locataires au CA d'un office.

Ces informations sont tirées du *Code de déontologie*, du *Guide de gestion* et de la *Loi de la SHQ*. La version complète et officielle du code de déontologie est disponible sur le site de la SHQ au : http://www.habitation.gouv.qc.ca/societe/code_deontologie.html

Résultats du sondage auprès des locataires

La gestion participative s'améliore dans les offices

En mai 2009, la FLHLMQ a fait parvenir un questionnaire à plusieurs centaines de locataires siégeant au CA des offices. Voici les principaux résultats obtenus dans 100 des 544 offices répartis à travers le Québec.

- 72 % des offices se réunissent plus de 4 fois par année;
- 80 % des offices font circuler à l'avance les ordres du jour, les procès-verbaux et les autres documents préparatoires à la réunion du CA;
- 61 % disent avoir adopté un plan de travail avec des objectifs à atteindre dans l'année;
- 84 % peuvent mettre à l'ordre du jour les plaintes et les demandes des locataires;
- 60 % des CA affirment discuter des problèmes sociaux et des projets communautaires;
- 57 % disent que les locataires ont été consultés sur les travaux de rénovation à faire cette année;
- 43 % des locataires au CA disent faire rapport de leur travail aux autres locataires;
- 42 % des offices évaluent le travail du directeur ou de la directrice de l'office ;
- 88 % des locataires se disent intéressés à participer annuellement aux sessions de formation sur une base régionale, préparées par la FLHLMQ.

Ce sondage est encourageant, car il permet de constater que la gestion participative est en progression dans la majorité des offices. 61 % des offices se donnent un plan de travail pour améliorer les services, 60 % discutent des problèmes sociaux des locataires et des projets pour y faire face et 57 % ont pensé consulter leurs locataires dans la rénovation des immeubles.

Cependant, ce sondage nous indique aussi qu'il existe un déficit démocratique dans la gestion d'environ 20 % des offices, très majoritairement des petits, qui ne se réunissent pas assez souvent pour que les membres du conseil puissent jouer pleinement leur rôle. Si votre office fait partie de cette minorité, vous devez faire des pressions à l'intérieur de votre CA pour que celui-ci assume mieux la responsabilité de gérer l'office. Nous sommes à votre disposition si vous avez besoin de conseil ou d'aide dans vos démarches pour améliorer le fonctionnement de votre CA.

Améliorer la reddition de compte auprès des locataires

Le sondage nous indique aussi quelles compétences particulières nous devons améliorer chez les locataires. En effet, seulement 43 % des locataires élu-e-s disent rendre compte de leur travail aux autres locataires. Beaucoup de représentant-e-s des locataires, comme plusieurs les directions d'offices, ne savent pas comment rendre compte de leur travail. À défaut de renseigner régulièrement les autres locataires



sur la nature des discussions qui ont cours au CA de l'office, il est par la suite difficile d'obtenir leur point de vue sur ces mêmes questions. En n'informant pas les gens qu'on doit représenter, on se coupe d'eux.

Nous comptons donc développer une formation et des outils pratiques indiquant la façon de faire rapport sur les questions d'intérêt public (des aides-mémoires) et les questions sur lesquelles on doit prendre l'avis des autres locataires. Grâce à l'entente conclue à la Table HLM instituant des élections à date fixe dans tous les offices, entre le 1^{er} janvier et le 30 avril, à compter de 2010, il deviendra plus facile pour la FLHLMQ d'orchestrer ces formations en région auprès des 1 100 locataires administrateurs. Surtout que 88 % des locataires administrateurs disent vouloir participer à ces formations.

Vous recevrez au début novembre, le guide expliquant comment tenir au début de 2010 l'élection des locataires au CA de votre office pour un nouveau mandat de trois ans.



**Pour
nous
joindre**

Pour tout commentaire, question ou témoignage concernant ce bulletin, n'hésitez pas à communiquer avec nous au 1-800-566-9662 ou à l'adresse internet suivante : info@flhlmq.com. Vous pouvez aussi consulter notre site web : www.flhlmq.com