



TRAVAUX MAJEURS À MONTRÉAL

Bâtir la fierté

Grands ou petits, les offices d'habitation doivent consulter les locataires pour décider des travaux à réaliser, c'est la loi. Cependant, plusieurs offices semblent hésitants à entreprendre des consultations sérieuses avec les locataires. Certains gestionnaires se disent : « Les travaux, c'est l'affaire d'ingénieurs, d'architectes et de budgets... Qu'est-ce que les locataires viennent faire là-dedans ? »

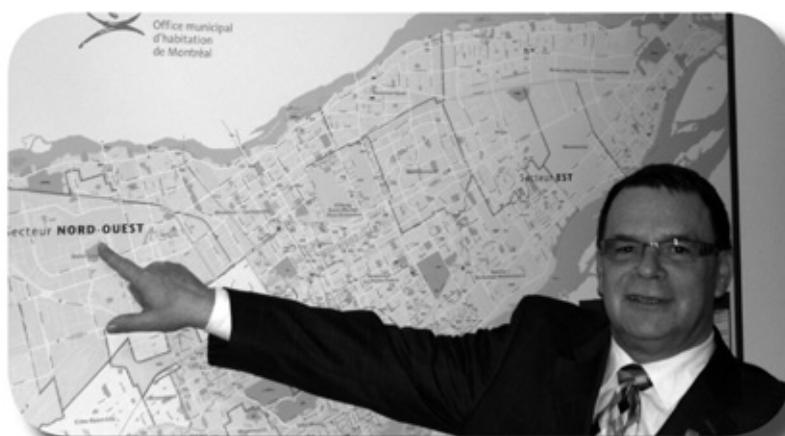
C'est pourquoi la FLHLMQ a décidé de faire enquête à Montréal. Après tout, si un office de 580 immeubles et 22 000 locataires peut y arriver, cela devrait être possible pour les autres aussi! La FLHLMQ a rencontré M. Michel Perreault, directeur-général adjoint de l'Office d'habitation de Montréal. C'est la personne responsable de gérer les quelques 315 millions de \$ de rénovation dans le plus gros office d'habitation du Québec.

Lors d'une entrevue avec M. Perreault, ce dernier nous explique comment il voit les travaux à venir et l'importance de la participation des locataires.

Q : Comment votre office voit-elle le sujet des rénovations ?

« Nos immeubles ont une moyenne d'âge de 30 ans. Nous voyons les travaux comme une manière de les mettre à niveau pour qu'ils répondent bien aux besoins des locataires pour les 30 prochaines années. Nous voulons qu'à la fin de notre programme de rénovations, les locataires soient fiers d'habiter les logements de l'office.

Ces travaux sont une chance inestimable. Depuis quelques années, nous n'avions simplement pas assez de budget pour réussir



« Nous visons à faire en sorte d'adapter les immeubles aux gens qui les habitent, pas le contraire. La seule manière d'arriver à faire cela, c'est d'impliquer les locataires dans les décisions » explique Michel Perreault de l'OMH de Montréal.

à être le propriétaire modèle qu'un office d'habitation est censé être.

Il y a quelques semaines, notre conseil d'administration a adopté une politique de développement durable qui orientera tous nos travaux. Pour nous, le développement durable, c'est beaucoup plus que d'économiser de l'énergie, c'est de s'assurer que tout ce que fait l'office vise un certain nombre d'objectifs, tel qu'améliorer la santé, la sécurité et la qualité de vie des locataires. C'est aussi d'encourager la participation et l'engagement des locataires.

Avec ce genre d'approche, nous visons à faire en sorte d'adapter les immeubles aux gens qui les habitent, pas le contraire. La seule manière d'arriver à faire cela, c'est d'impliquer les locataires dans les décisions. De cette façon, on réussira à faire en sorte que les HLM de Montréal soient prêts à accueillir les générations futures de manière adéquate.

Techniquement, pour les deux premières années, la priorité a été donnée aux travaux

extérieurs, mais dès cette année, nous commençons les travaux dans les logements. »

Q : Concrètement, le CCR et les associations sont-ils associés au processus de décision ?

Oui, pour nous c'est très important! En fait c'est tellement important que nous avons mis sur pied une équipe au sein de l'office pour travailler uniquement sur ce volet et l'un des objectifs est de se servir des travaux comme d'un élément de motivation pour soutenir la création de nouvelles associations là où il n'y en a pas encore.

Les locataires sont parties prenantes de l'effort de reconstruction des HLM. Nous rencontrons les locataires avant de faire les appels d'offre, pas après. Nos rencontres avec eux, c'est du sérieux. Ils peuvent vraiment influencer les plans et le déroulement des travaux.

Récemment, nous avons eu une grande réunion avec les associations de tous les

suite à la page 2

BÂTIR LA FIERTÉ (suite)

immeubles pour présenter et discuter avec eux de la manière la plus efficace de communiquer et de travailler ensemble. Cette rencontre a été un succès. Il est clair que nous utilisons les associations pour faire circuler et obtenir de l'information. »

Q : Pourriez-vous donner des exemples de choses qui sont faites différemment suite à la consultation des locataires ?



Plus de 125 représentant-e-s des associations de locataires ont participé, le 27 octobre dernier, à une assemblée sur les rénovations organisée conjointement par le CCR, la FLHLMQ et l'Office d'habitation de Montréal.

« Par exemple, nous avons changé les plans pour les rampes d'accès aux Habitations André-Corneau, nous avons agrandi la terrasse des Habitations Sainte-Agnès, nous avons installé des portes-patios avec des seuils plus bas (pour les gens qui ont de la difficulté à se déplacer) aux Habitations Laurier, on a ajouté des équipements pour les enfants et de l'éclairage extérieur aux Habitations de l'Église. Il y a plein d'autres exemples. »

Q : Est-ce que c'est difficile d'obtenir la collaboration des locataires ?

« Au début, c'est souvent difficile. Il y a des cas où les gens sont un peu cyniques. Ils nous disent qu'ils ne croient pas que l'office va vraiment faire les travaux et que leurs avis seront réellement pris en considération. On peut les comprendre. Après tout, cela fait plusieurs années que nos budgets nous permettaient à peine de faire les travaux urgents, alors les rénovations et les améliorations, c'est normal que bien des gens soient sceptiques.

Mais après une ou deux rencontres, le mot se passe, les gens voient que c'est sérieux. Ils voient que les travaux sont en marche dans d'autres immeubles et ils constatent que les plans changent en fonction de leurs demandes. Alors la participation augmente, c'est encourageant !

Les associations de locataires sont importantes dans cette démarche. Une association qui fonctionne bien, ça facilite les choses tant pour nous, comme gestionnaire, que pour les locataires.

Dans l'ensemble, il faut considérer la consultation des locataires et des associations comme une partie intégrante des travaux, de la même façon que l'on consulte les architectes

ou les ingénieurs. En tout, cela représente une toute petite portion du budget, à peu près 0,2 % des coûts totaux. C'est un tout petit investissement qui rapporte très gros. »

Q : Est-ce que vous vous limitez à remplacer les choses brisées, ou en profitez-vous pour faire des améliorations ?

Il est clair que les travaux ne servent pas seulement à remplacer les choses qui sont brisées, il faut profiter de cette opportunité pour améliorer les logements et les immeubles.

Par exemple, partout où c'est possible nous mettons des entrées pour laveuse-sécheuse dans les logements familles. On essaie d'ajouter des salles communautaires, on installe l'air climatisé systématiquement dans toutes les salles communautaires de tous nos immeubles.

Dans nos studios, qui sont loués avec le poêle et le frigo, nous remplacerons tous ces appareils au cours des cinq années du PQI. Tous les logements qui n'ont pas encore de hotte de poêle en seront équipés, nous enlevons les tapis partout et les remplaçons par des matériaux plus faciles d'entretien et plus durables.

Dans les tours pour personnes âgées qui n'ont qu'un seul ascenseur, on tente d'en

ajouter un deuxième, si techniquement c'est possible.

On installe de la télésurveillance sur les systèmes de chauffage, les chauffe-eau et les alarmes incendie, cela nous permettra pour les années à venir de faire des réparations plus rapidement, parfois même de manière préventive et ainsi diminuer les désagréments associés à des pannes de chauffe-eau, par exemple. »

Q : D'après vous, est-ce que le fait de consulter les locataires rend les choses plus compliquées ?

C'est certain que cela prend un peu plus de temps et d'énergie au moment d'établir les plans, mais les résultats du travail accompli sont bien meilleurs, sans compter que cela permet de faciliter la gestion des immeubles pendant les chantiers.

C'est très important, car dans la plupart des cas, nous travaillons dans des immeubles où les gens habitent, alors si les locataires comprennent, apprécient et désirent ces travaux, cela simplifie énormément les choses pour nous. En agissant comme cela, on réduit les plaintes des locataires, on évite les accrochages avec les entrepreneurs, etc. Au bout du compte, on rattrape vite le temps et l'argent investis dans les consultations.

Et c'est vrai pour tous les types de travaux, même les choses comme les toitures et la maçonnerie. Évidemment, pour ce genre de travaux, on ne demande pas aux locataires de débattre avec les ingénieurs et les architectes des points techniques. Mais grâce aux consultations, nous réussissons à faire des plans d'ensemble, ce qui permet aux professionnels d'avoir en tête toutes les étapes des travaux et la finalité de ceux-ci. Alors ils nous font de meilleures propositions. De plus, dialoguer avec les locataires permet de diminuer les inconvénients qu'apportent nécessairement des travaux majeurs pendant leur réalisation.

En fait, l'impact des consultations dépasse les travaux, faire cet exercice nous permet de changer positivement la relation que les gens ont avec l'office et ça, c'est vraiment une rénovation majeure !

L'écho des marteaux

Le Programme québécois des infrastructures (PQI) est le nom que donne la SHQ aux 1,2 milliard de \$ consacrés aux travaux majeurs dans les HLM du Québec. La FLHLMQ représente les locataires de HLM dans les différents comités qui gèrent le PQI, ce qui nous permet de vous présenter les dessous de cette gigantesque opération.

L'argent

D'abord des chiffres. Selon les informations fournies par M. René Chamberland de la SHQ, « en 2008, la SHQ aura attribué plus de 206 millions de \$ en travaux de rénovations dans les HLM. » Ce sont surtout les grandes municipalités qui ont bénéficié de cette somme. La SHQ soutient que, au cours des quatre années à venir, les choses devraient s'équilibrer. Pour Robert Pilon, coordonnateur de la FLHLMQ, « la bonne nouvelle est que l'argent promis par le gouvernement a bel et bien été versé et que, déjà, des milliers de locataires ont pu voir des travaux se réaliser : nouvelles fenêtres, nouvelles portes, toitures refaites, ascenseurs réparés, balcons remplacés. » Les travaux réalisés jusqu'ici ont surtout touché l'extérieur des bâtiments (toiture, maçonnerie, fenestrations, etc.). Les travaux devraient progressivement toucher l'intérieur des logements (cuisine, salle de bain, tapis, etc.) et les services communs (buanderies, salles communautaires, stationnements, hangars pour les vélos, triporteurs et modules de jeu pour les enfants, etc.).

La bureaucratie

Robert Pilon, qui siège comme représentant des locataires au Comité consultatif de modernisation des services et programmes de la SHQ, nous explique que : « celle-ci a décidé de confier une partie des tâches accomplies traditionnellement par ses fonctionnaires à une nouvelle instance régionale : les centres de services (CS). Les offices les plus importants de chaque territoire agiront en tant que CS et offriront leurs services aux plus petits offices aux alentours. Par exemple, l'office de Val-d'Or agit à titre de CS pour l'Abitibi de l'Est, celui de Saint-Félicien pour le nord du Lac Saint-Jean, celui de Montréal pour les quelque 35 offices sur le territoire de la Communauté métropolitaine de Montréal, etc. »

René Chamberland explique que « parmi les services offerts par les CS, le premier est la production du Bilan de santé. Il s'agit d'un expert qui visitera tous les logements pour identifier ce qui est brisé et vétuste dans les immeubles et dressera une liste des choses à réparer et à remplacer. Les CS pourront aussi aider les offices qui le demanderont à rédiger leur plan pluriannuel d'intervention (PPI). C'est dans ce plan que l'office indique à la SHQ ce qu'elle veut faire comme travaux majeurs au cours des années à venir. »

Les locataires et les travaux

Messieurs Chamberland et Pilon conviennent que la chose la plus importante à garder en mémoire est que, selon la loi et les règles de la SHQ, chaque office est obligé de présenter le PPI au CCR ou à l'assemblée générale des locataires avant de le déposer au Conseil d'administration et de l'envoyer à la SHQ. Ainsi, les locataires de plusieurs offices à travers le Québec ont contribué à faire la liste des travaux majeurs à réaliser. C'est le cas, par exemple, de Longueuil, de Montréal et de Rimouski.

« C'est pour encourager les locataires à prendre la place qui leur revient et informer les offices qui le désirent que la FLHLMQ a entrepris une vaste tournée de la province » dit Robert Pilon. « Déjà une cinquantaine de rencontres ont été organisées, rassemblant des locataires de plus de 150 offices différents. En octobre et en novembre seulement, les régions du Saguenay, de la Gaspésie, de l'Abitibi, du Témiscamingue, et plusieurs villes de Gatineau, des Laurentides, de Montérégie, ainsi que la capitale nationale et la métropole ont été visitées. » La FLHLMQ a l'intention de poursuivre cette tournée dès le retour des vacances de Noël et de la compléter d'ici mars 2009.

Loto-région

Aux yeux de la FLHLMQ : « la SHQ entend faire faire de plus en plus les choses par les CS et les offices et diminuer son intervention

directement sur le terrain. » Pour Robert Pilon, « l'un des grands dangers de cette stratégie est de se retrouver avec des services et des logements d'une qualité différente d'une ville à l'autre et d'une région à l'autre. » La seule manière d'empêcher cette situation est l'établissement de normes et de règles claires et strictes qui encadreraient l'action des offices et des CS. Malheureusement, la SHQ semble ne pas être tout à fait en contrôle de la situation. En effet, le comité de pilotage du PQI n'a pas encore réussi à produire les cadres, formulaires et guides nécessaires à l'encadrement des offices et des CS dans



À Saint-Hyacinthe, les immeubles vétustes du Patro font place à de nouveaux logements de bien meilleure qualité.

leurs nouvelles fonctions. Cette situation crée les conditions idéales pour une attribution arbitraire des budgets.

« Ainsi, les gestionnaires d'office qui ont l'énergie, le dynamisme (et les contacts ?) nécessaires réussissent à débloquer des sommes importantes pour les rénovations dans leurs immeubles alors que d'autres sont tenus à l'écart », constate le coordonnateur de la FLHLMQ. Par exemple, certains offices n'auront pas complété leur bilan de santé (l'inspection par l'expert du CS) avant 2011. À cette étape, il ne restera que 18 mois avant l'allocation des derniers deniers du PQI. Certains locataires risquent donc de « passer sous la table » et de ne pas voir chez eux les bienfaits des rénovations. Le porte-parole de la Fédération conclut en soulignant que : « la SHQ doit prendre des mesures claires et fortes pour garantir que les locataires soient véritablement consultés, que leurs avis influencent la programmation des offices et qu'un traitement équitable soit accordé à chaque locataire de HLM du Québec, sans égard à sa région ou au type d'immeuble qu'il occupe. »

Les régies de quartiers dans les HLM français

À travers la France, 137 régies de quartiers entretiennent et embellissent de nombreuses cités HLM. En septembre 2008, une délégation de quatre membres de la FLHLMQ a eu la chance d'être reçue par plusieurs régies grâce à la précieuse collaboration du Comité national de liaison des régies de quartier (CNLRQ).

Le principe fondateur d'une régie de quartier

Une régie est une association sans but lucratif, formée sur la base d'un partenariat entre trois composantes : les associations de locataires de HLM, les offices d'habitation et des acteurs du développement local. Elle est dirigée par un conseil d'administration mixte présidé de préférence par un ou une locataire. Au Québec, nous considérerions que les régies sont des entreprises d'économie sociale.

La mission première de la régie consiste à créer des emplois pour favoriser l'insertion sociale et professionnelle des locataires à travers des activités comme le nettoyage des espaces communs, l'entretien des espaces verts, la surveillance et les menus travaux de peinture et de réparation. Ces activités économiques qui assurent la base financière de la régie lui permettent ensuite de lancer d'autres initiatives sociales utiles aux habitant-e-s du quartier.

Si la quasi-totalité des régies bénéficient d'une aide importante au démarrage provenant de l'État et des pouvoirs locaux, près de 80 % de leur chiffre d'affaires provient des contrats obtenus auprès des offices d'habitation qui sont généralement leur principal client. Selon le délégué général de la CNLRQ, Zinn-Din Boukhenaïssi, les régies agissent dans des quartiers de 10 000 habitants mais plus du tiers évolue toutefois dans des quartiers de moins de 5 000 personnes. Elles engagent entre 40 et 50 salarié-e-s et représentent souvent le premier employeur du quartier en terme d'offres d'emploi.

Au-delà de leurs activités économiques, les régies sont fières de développer un cercle vertueux qui favorise la participation directe des habitant-e-s comme salarié-e-s et, au sens plus large, comme citoyen-ne-s. C'est d'ailleurs le principe fondateur des régies que de penser « que la participation,

l'implication et la responsabilisation des habitant-e-s sont les seuls gages d'une amélioration durable ».

Il n'y a pas que des émeutes en banlieue parisienne

À Aubervilliers, dans une cité HLM de 7 713 logements située en banlieue de Paris, nous avons été chaleureusement reçus par la direction de la Régie de quartier Maladrerie-Émile-Dubois

Les membres de l'équipe de nettoyage de la Régie d'Aubervilliers en compagnie des délégué-e-s de la FLHLMQ.



et son équipe de techniciennes de surface.

La régie a engagé 8 femmes habitant le quartier pour faire le ménage des 54 halls d'entrées des HLM et 7 jeunes adultes s'acquittent du nettoyage des espaces verts et de la voirie. Un horaire souple permet notamment aux mères de famille de travailler environ 2 heures le matin pour ensuite prendre soin de leurs enfants sur l'heure du midi. Pour la régie, il ne s'agit pas de

créer des emplois précaires mais de permettre à des femmes immigrantes de sortir de chez-elles dans une démarche valorisante de formation qui conduira ensuite certaines d'entre-elles à s'insérer dans la société grâce à un emploi durable.

Les profits générés ont permis à la régie d'engager deux médiateurs sociaux issus du quartier qui, en 2007, ont accompagné une centaine de jeunes dans leurs efforts pour accéder à une formation ou un emploi. Plus encore, ils agissent comme « écrivains publics » pour aider à combattre l'analphabétisme, organisent des vacances pour les jeunes de 13 à 16 ans et interviennent pour diminuer les

tensions sociales. Les cinq résident-e-s du quartier qui ont été élu-e-s en 2008 au conseil d'administration de la régie sont une preuve supplémentaire du lien social que contribue à bâtir la régie.

Il n'y a pas que du raisin en Bourgogne

Dans une ex-station-service, nous avons rencontré les membres du conseil d'administration de la régie Inter-quartier de Mâcon ainsi que son directeur, Alain Sève.

La régie œuvre dans les quatre grands quartiers de la ville qui comptent environ 35 000 habitant-e-s. Elle a réussi à créer une cinquantaine d'emplois en répondant aux appels d'offre de service de différents donneurs d'ordre, et ce, même en étant souvent en concurrence avec différents entrepreneurs privés ou des employés syndiqués de l'office.

Dans un ensemble de près de 300 logements, autrefois considéré comme le pire ghetto de Mâcon, nous avons rencontré des femmes de ménage d'origine turque extrêmement fières du travail qu'elles accomplissaient pour assurer la propreté des halls. Des hommes s'occupant du nettoyage des espaces verts et de la voirie nous ont affirmé qu'il y avait une nette différence de propreté depuis que ce sont eux qui effectuent le nettoyage car leurs voisins ne veulent pas manquer de respect

à thé, repas communautaires, opération 1000 fleurs avec des jardiniers en herbe, vente de garage, animation théâtrale, adultes-relais, etc. Elle offre aussi une aide aux gens analphabètes qui souhaitent obtenir leur permis de conduire.

À Chalon sur Saône, nous avons ensuite été reçus par les membres du conseil d'administration de la régie et leur directeur, Frédéric Collin. Cette petite équipe composée du directeur, d'une secrétaire d'accueil, d'une secrétaire comptable, d'une accompagnatrice sociale et de quelques encadrants techniques a permis à 79 personnes de bénéficier d'un contrat de travail à la régie en 2007.

En plus des contrats d'entretien des 128 halls d'entrée de l'office des Prés Saint-Jean ainsi que le nettoyage et la réfection de logements, la régie a obtenu de la mairie

vendus au coût modique de 5 Euros aux habitant-e-s du quartier. La régie envisage maintenant l'animation d'une buanderie collective comme lieu de rencontre et d'apprentissage pour favoriser l'intégration des personnes en marge.

Les régies fonctionneraient-elles au Québec ?

Depuis des années, les locataires demandent d'avoir des concierges-résidents afin d'avoir de meilleurs services de proximité. De son côté, le plan de lutte à la pauvreté du gouvernement du Québec affirme qu'il faut cibler les HLM car plus de 30 000 ménages y vivent de la Sécurité du revenu.

Au Québec, il existe déjà une expérience pilote qui ressemble aux régies de quartier. Il s'agit de l'organisme Multi Boulot à Trois-Rivières où office, associations de locataires, municipalité et organismes communautaires en économie sociale (ÉCOF, COMSEP) font œuvre de pionniers. Cependant, malgré toutes ses belles réalisations, Multi-Boulot n'arrive pas à obtenir un financement récurrent pour assurer son fonctionnement et son développement car il n'existe pas, au niveau du gouvernement du Québec, de programme de subvention reconnaissant spécifiquement ce type de travail. Avec un peu d'encouragement et de volonté politique de la part du gouvernement (SHQ et Ministère de l'Emploi et de la Solidarité Sociale), nous pourrions sûrement faciliter, élargir et étendre cette expérience à plusieurs autres grandes villes.

La mise en place d'une structure semblable aux régies permettrait aussi de mieux officialiser le partenariat qui doit se créer entre les offices, les locataires et les organismes communautaires locaux afin d'œuvrer ensemble dans les HLM au profit des résident-e-s.

La FLHLMQ compte faire des représentations sur cette question auprès du gouvernement et des autres partis politiques. Nous pensons également inviter des porte-paroles du Comité national de liaison des régies de quartier (CNLRQ) à notre 9^e congrès qui aura lieu les 13 et 14 juin 2009 à l'Université Laval, à Québec.



Les locataires de Mâcon étaient fiers de nous faire visiter les immeubles dont ils prennent soin.

envers leur travail. Le directeur des services de proximité de l'office de Mâcon Habitat, Nicolas Berthon, nous a lui aussi confirmé que le ménage des HLM était beaucoup mieux fait depuis que le contrat avait été accordé à la régie. Il a aussi mentionné que cela contribuait à réduire les loyers impayés puisque plusieurs ménages ont ainsi accès à un revenu de travail.

En plus de contribuer à l'insertion par l'économique, la régie initie et participe à de nombreuses actions de lien social : bar

le ramassage des débris dans les espaces publics et l'entretien des espaces verts. Elle effectue aussi l'entretien de la garderie et de bureaux administratifs à l'extérieur des HLM. La régie est également initiatrice d'un jardin solidaire de 10 000 m² dont 842 m² sous serre. Ouvert toute l'année, cet atelier d'insertion permet à une douzaine de jeunes de faire l'apprentissage du travail maraîcher à raison de 20 heures/semaine et de 4 heures de formation de base (maths, français, etc.). Chaque semaine, des paniers de légumes frais sont

Les offices sont-ils indépendants?

Légalement parlant, c'est le gouvernement du Québec qui est le propriétaire des 65 000 logements à prix modique.

La loi constituant la Société d'habitation fait obligation à celle-ci «de mettre à la disposition des citoyens du Québec des logements à loyer modique». Pour y arriver, la SHQ a mis en place un réseau constitué de 550 offices d'habitation qui agissent comme ses mandataires.

Les offices voient le jour à la demande des municipalités. Ils agissent donc comme agents de la municipalité et comme mandataires de la SHQ. L'office est un organisme indépendant de la municipalité et du gouvernement car il a son propre conseil d'administration composé de locataires, de représentant-e-s municipaux et de représentant-e-s nommé-e-s par le ministre responsable de l'habitation.

À titre de mandataire de la SHQ, l'office doit respecter les lois, les règlements et les directives en provenance de celle-ci et doit également rendre compte de sa gestion, notamment en faisant approuver son budget annuel. Comme agent de la municipalité, l'office doit également faire approuver son budget par celle-ci afin d'obtenir une contribution de 10% à son déficit d'exploitation.

La place de la ville et des locataires ?

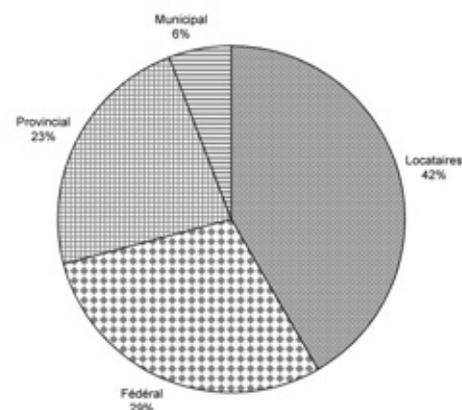
La ville n'est pas propriétaire des HLM, elle n'est pas non plus majoritaire au sein du conseil d'administration de l'office (sauf dans quelques exceptions). Il est vrai qu'elle contribue à défrayer 10 % du déficit d'exploitation des HLM mais cela ne lui confère aucun droit particulier au sein du conseil.

D'ailleurs, comme le démontre notre graphique basé sur le rapport financier 2007 de la SHQ, lorsqu'on fait la répartition des coûts d'un logement HLM, on constate que le locataire paie en moyenne 300 \$ par mois, soit 42 % du total des coûts, le fédéral verse 209 \$, soit 29 % des coûts, le provincial, 167 \$ pour 23 % et la municipalité 42 \$ pour 6 %. Sans surprise, ce sont les locataires qui contribuent le plus à financer

les HLM avec 42 % des coûts. Le gouvernement du Québec, lui, fait une bonne affaire en étant propriétaire tout en ne contribuant qu'à 23 % des coûts. La ville, qui verse 42 \$, soit 6 % des coûts totaux, en reçoit environ le double en taxes municipales.

La loi de la SHQ est injuste en terme de représentation puisqu'elle n'autorise que deux locataires au sein du conseil d'administration alors que nous assumons 42 % des coûts tandis que les villes, avec leur contribution de 6 % ont droit à au moins trois représentant-e-s. Dans nos

Comment sont financés nos HLM



discussions avec les élu-e-s municipaux, il vaut parfois la peine de leur rappeler ces chiffres.

Finalement, le code de déontologie des administrateurs d'un office d'habitation adopté par le gouvernement du Québec en septembre 2007, est clair sur le fait que se sont les membres du CA de l'office qui sont légalement responsables des faits et gestes de l'office. En cas de problèmes, ce sont eux et elles qui pourraient être poursuivis et non pas les membres du conseil municipal. Ce n'est pas la ville qui est mandatée pour gérer les HLM mais plutôt le conseil d'administration de l'office avec les droits et les obligations que cela impose. Cette réalité peut également être rappelée à la ville, au besoin, pour contrer son ingérence.

Monette Poiras et Olivette Dunn, les deux locataires nouvellement élues au conseil d'administration de l'OH de Chandler en compagnie du directeur Ghislain Thériault. L'assemblée d'élection a également été l'occasion de mettre en place une association de locataires.

Des élections à date fixe pour les locataires

À la demande du 7^e congrès de la FLHLMQ, tenu en mai 2007, et suite à des discussions à la Table de concertation sur les HLM, la SHQ a accepté d'émettre une directive exigeant que l'élection des deux représentant-e-s des locataires au conseil d'administration de l'office, pour un mandat de 3 ans, se tienne partout au Québec entre le 1^{er} janvier et le 30 avril à compter de 2010.

Cette directive vient compléter l'art. 57.1 de la Loi de la SHQ qui précise déjà que les deux représentant-e-s des locataires doivent être élu-e-s lors d'une assemblée prévue à cet effet.

Pourquoi une telle mesure ?

En concentrant ainsi dans la même période, une fois tous les 3 ans, les assemblées d'élections des locataires, il sera plus facile pour la FLHLMQ de valoriser le processus électoral qui permet aux 65 000 ménages locataires de désigner leurs représentant-e-s.



Dans les mois précédant le vote, nous pourrions mener une campagne d'information auprès des locataires pour favoriser l'émergence de bonnes candidatures et aussi augmenter le taux de participation le jour des élections en sensibilisant l'ensemble des locataires à l'importance de bien choisir leurs représentant-e-s.

Dans les mois suivants les élections, nous serons plus à même d'organiser efficacement des journées de formation à l'intention des nouveaux élu-e-s dans chaque région du Québec.

Cette formule permettra également à tous les locataires de s'assurer que des élections auront bel et bien lieu dans leur office.

La tenue d'une élection des locataires administrateurs à date fixe existe déjà en France et en Belgique et nous avons été à même de constater que cette formule permet de mieux structurer cette opération démocratique, de susciter un intérêt pour la fonction et d'augmenter le taux de participation des locataires au processus électoral.

Code de déontologie

Depuis le 1^{er} septembre 2007, tous les dirigeant-e-s et les administrateur-trice-s d'offices d'habitation au Québec doivent respecter le code de déontologie adopté par le gouvernement du Québec. Un comité consultatif, sur lequel siège la FLHLMQ, a été formé afin d'émettre des avis sur les sanctions à prendre en cas de non respect du code mais aussi pour faire de la prévention et de l'éducation sur les différentes notions qu'il contient. Voici quelques réponses à des questions posées par des locataires.

« Récemment, le président de mon office a décrété un huis clos et a demandé aux deux locataires de sortir pendant que les autres membres allaient continuer la réunion. Avait-il le droit de nous demander de sortir ? »

Non ! Comme administrateur vous avez le droit d'assister aux réunions et personne ne peut vous en exclure (à part le PDG de la SHQ suite à une sanction officielle). Le huis clos a pour effet d'exiger la confidentialité sur le contenu d'une discussion et non pas d'exclure de la discussion certains des administrateurs.

Dans le cas d'un conflit d'intérêt, « un administrateur doit se retirer pour la période où le conseil délibère et vote (art. 12) ». Cependant, la définition d'un conflit d'intérêt qui est précisée à l'art. 13 du code « n'a toutefois pas pour effet d'empêcher un administrateur élu de se prononcer sur des mesures générales applicables aux locataires (art. 14) ». Il faut que la question vous concerne de façon spécifique et unique (vous et seulement vous) pour que vous soyez en situation de conflit d'intérêts.

« Dans mon office, une locataire est rémunérée pour agir comme concierge alors qu'elle siège comme représentante au conseil d'administration. Y a-t-il un conflit d'intérêt ? »

Oui ! La locataire ne peut pas être à la fois employeur du directeur ou de la directrice de l'office en siégeant au CA et en même temps être employée de cette personne. Il y a là une situation qui met en conflit son intérêt personnel et celui de l'office (art. 13). La locataire doit choisir un poste ou l'autre mais pas les deux.

Un locataire condamné par la Régie du logement pour non paiement peut-il siéger au CA de l'office ?

Non ! L'administrateur est nommé pour contribuer à la bonne administration des biens dont il a la responsabilité et il « doit organiser ses affaires personnelles de telle sorte qu'elles ne puissent nuire à l'exercice de ses fonctions (art. 4) ». Dans un tel cas, il doit démissionner, car il devient indigne de siéger. À défaut, les autres membres du CA peuvent demander aux locataires qui l'ont élu de le destituer ou au PDG de la SHQ de le démettre.

En bref !

PAICS-Édition 2009

Soyez prévoyants! Profitez des festivités du temps des Fêtes pour sonder et consulter vos membres pour savoir quels sont les projets qui pourraient les intéresser afin de déposer un projet dans le cadre du PAICS lorsque les formulaires vous arriveront dans les premiers mois de 2009. N'oubliez pas que le succès d'un projet dépend beaucoup de l'adhésion des membres dès le départ! Bonne consultation!

Attribution des HLM

Après 15 ans d'attente, le CA de la SHQ a adopté un nouveau projet de règlement sur l'attribution des HLM qui devrait bientôt être publié pour adoption dans la Gazette officielle. Ce règlement augmentera-t-il le pourcentage de travailleurs à faible revenu dans nos HLM et reconnaîtra-t-il notre droit de changer de logement? À suivre...

Congrès 2009

Réservez à votre agenda les dates du 13 et 14 juin 2009. C'est sous le thème de « Les locataires au cœur du développement social des HLM » que se tiendra notre congrès annuel à l'Université Laval, à Québec. Cette année, le congrès se déroulera les samedi et dimanche. Surveillez notre prochain bulletin dans lequel il y aura plus de détails et le formulaire d'inscription! Nous vous attendons en grand nombre!

Pour contacter la fédération

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

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

téléphone : 514-521-1485
1-800-566-9662
télécopie : 514-521-6444

web: www.flhlmq.com

Pétition « pour un meilleur financement de l'action bénévole dans les HLM du Québec »

Dû au déclenchement des élections provinciales, le délai pour faire signer la pétition pour augmenter la subvention aux associations est prolongé au 31 janvier 2009. Profitez de vos partys des Fêtes pour faire signer la pétition à vos parents et amis. N'oubliez pas d'aller porter la copie originale à votre député-e nouvellement élu-e et de nous envoyer une photocopie par la poste afin que nous remettions l'ensemble des pétitions à la ministre Nathalie Normandeau ou, le cas échéant, à son successeur.

Nous en profitons pour vous souhaiter un heureux temps des Fêtes rempli d'amour, de paix, de joie et bonheur!

Solidairement,
L'équipe de la FLHLMQ



Au moment d'aller sous presse le résultat des élections provinciales est encore inconnu. Il est fort probable que les HLM ne soient plus sous la responsabilité de madame Normandeau dans le prochain gouvernement. L'un des premiers dossiers que nous aborderons avec le nouveau ministre sera celui du financement des associations, n'oubliez pas de déposer vos pétitions aux nouveaux députés!