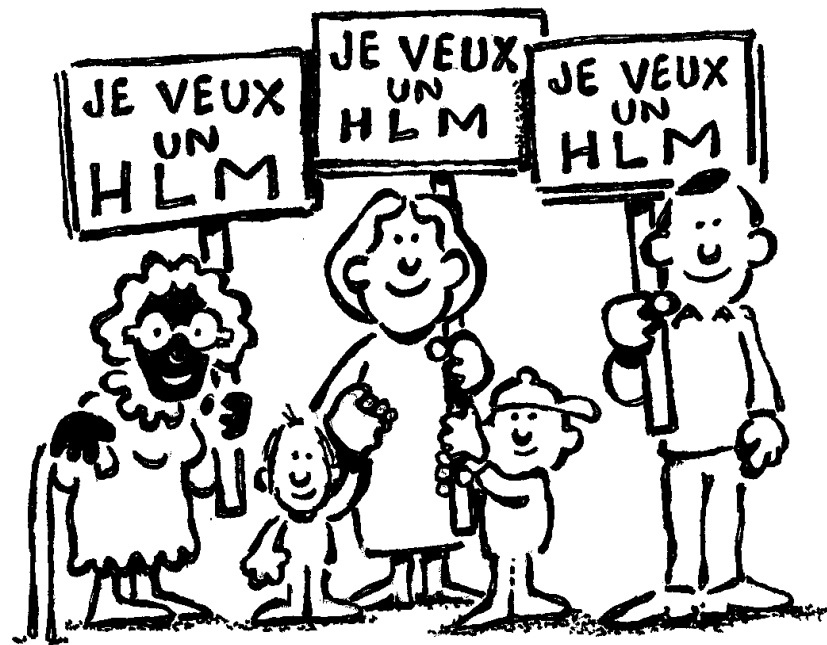


Votre office a-t-il de bons règlements locaux lorsque vient le temps d'attribuer un HLM ?



Depuis le 1^{er} septembre 2011, tous les offices d'habitation du Québec doivent, lorsque vient le temps d'attribuer un logement dans un immeuble HLM, respecter les dispositions contenues dans le Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique, adopté par la Société d'habitation du Québec.

Comme ce règlement accorde aux conseils d'administration des offices la possibilité d'adopter plusieurs adaptations locales, il est important que les locataires, par le biais de leur comité consultatif de résident-e-s (CCR) ou de leur association, fassent connaître leurs points de vue sur ces questions qui détermineront le visage de nos milieux de vie pour les prochaines années.

Vous trouverez dans ce guide les informations nécessaires pour faire valoir vos intérêts sur des questions essentielles comme l'âge d'entrée dans les HLM, le droit d'obtenir ou non un transfert de logement une fois rendu à l'intérieur des HLM, le droit de refuser un logement à certaines conditions et le rôle du locataire élu au comité de sélection de l'office.

Vous pouvez consulter la version intégrale du Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique au www.flhmq.com/reglement-attribution.



Suggérer les bonnes adaptations lo

Dans plusieurs articles du règlement d'attribution il est accordé au conseil d'administration de l'office le droit d'adopter des règlements locaux, certains obligatoires et d'autres facultatifs.

La FLHLMQ encourage tous les CCR à exiger d'être consultés sur le contenu de ces règlements car ceux-ci détermineront le visage de nos milieux de vie souvent pour de nombreuses années. Ces règlements locaux ne sont cependant pas coulés dans le ciment et peuvent donc être revus et corrigés.



Les trois règlements obligatoires à adopter

Le règlement d'attribution exige que les offices adoptent des règlements de façon obligatoire sur au moins trois questions. Une fois adoptés par le CA de l'office, ces règlements obligatoires, de même que les autres règlements facultatifs, doivent être entérinés par la SHQ qui émet un certificat de conformité.

1- La liste de secteurs (art.11)

Comme la FLHLMQ a fait inscrire dans le nouveau règlement le droit pour le demandeur «d'exprimer ses choix, quant à l'emplacement dans la municipalité, du logement», l'office doit, s'il gère au moins 2 immeubles de même catégorie, établir la liste des secteurs dans lesquels le demandeur pourra demander d'habiter. Le demandeur aura le droit de refuser un logement situé à l'extérieur des secteurs qu'il aura choisis. Ce droit sera également applicable au locataire vivant déjà en HLM et devant être relogé sous réserve de l'application de la procédure de relogement prévue par l'office.

Plus la liste sera détaillée et plus le requérant pourra être précis dans ses demandes. À l'opposé, moins la liste sera détaillée et moins il pourra exprimer des choix précis.

2- Le classement des demandes prioritaires (art.23.1)

Le règlement précise que certaines catégories de personnes ont le droit d'être relogées en priorité avant les autres personnes en attente d'un HLM. Il revient cependant à chaque office de décider de l'ordre dans lequel ces demandes, jugées prioritaires, seront traitées.

Déjà, les CCR de Québec et de Montréal ont insisté, avec succès, auprès de leur office pour que les femmes victimes de violence conjugale soient au début de cette liste et non pas à la fin, en raison des risques qu'elles peuvent encourir.



Nous vous suggérons de faire la proposition suivante au conseil d'administration de votre office:

Modèle de proposition sur le classement des demandes prioritaires

Il est proposé que l'ordre de classement soit le suivant:

- 1- victime de sinistre ou logement insalubre;
- 2- victime de violence conjugale;
- 3- locataire de HLM ayant besoin d'un transfert pour des raisons de santé/sécurité;
- 4- relogement obligatoire en raison de la typologie;
- 5- locataire ayant besoin d'un transfert de logement pour d'autres motifs;
- 6- victime d'expropriation en raison d'un programme municipal ou provincial;
- 7- bénéficiaire d'un supplément au loyer dans un immeuble sans but lucratif.

3- Les critères d'admissibilité à un relogement

Contrairement au règlement précédent qui n'autorisait que les transferts pour des raisons de santé ou de sécurité, le nouveau règlement ouvre la porte à la possibilité pour l'office de permettre aux locataires de changer de logement pour toutes sortes d'autres bonnes raisons. Chaque office devra donc établir un règlement précisant qui sera admissible à un transfert de logement et selon quelles conditions.

Modèle de règlement sur les transferts de logement à proposer au conseil d'administration de votre office

1. Objectifs

Ce règlement a pour but de permettre aux ménages résidants de l'office d'obtenir un transfert de logement selon des conditions justes et équitables pour tous les locataires.

Il permet de se conformer à l'article 23.1 du règlement d'attribution de la SHQ qui exige d'établir les critères d'admissibilité à un relogement prioritaire ainsi que la procédure de gestion de ces demandes.

2. Échange de logement entre locataires

- 2.1 Deux locataires consentants, qui déposent une demande conjointe d'échange de logement, pourraient se voir accorder leur transfert. Les catégories et sous-catégories doivent être les mêmes.
- 2.2 L'office se réserve le droit de refuser une demande qui ne respecterait pas les critères énumérés à l'article 4 du présent règlement.

3. Classement des demandes de relogement

- 3.1 Lorsqu'un logement devient vacant, l'office gère les relogements prioritaires dans l'ordre suivant:
 - 1- motif grave de santé/sécurité (avec document à l'appui);
 - 2- transfert obligatoire;
 - 3- à la demande du locataire (pour tout autre motif) selon les conditions précisées au point 4;
- 3.2 Les demandes présentées par les locataires seront classées selon leur ancienneté.
- 3.3 Le nombre de transferts autorisés chaque année sera déterminé en fonction du budget annuel que l'office consentira à ce service.

4. Procédures

- 4.1 Le locataire ne doit pas avoir de dette envers l'office ni de recours devant la Régie du logement initié par l'office.
- 4.2 Le logement actuel du locataire doit être en bon état.
- 4.3 Le locataire adresse une demande écrite à l'office en indiquant son choix de logement ou de secteur.
- 4.4 Des frais de 25 \$ sont exigés pour l'ouverture du dossier.
- 4.5 Le locataire doit habiter depuis au moins deux ans dans son logement (sauf en cas de motif grave de santé/sécurité).
- 4.6 Aucune indemnité n'est versée au locataires lors d'un relogement pour raison de santé/sécurité ou pour tout autre motif demandé par le locataire.
- 4.7 L'office ne fournit pas la peinture lors d'un transfert à la demande du locataire.
- 4.8 Un locataire qui refuse un logement qui était compris dans son choix de demande est retiré de la liste d'attente pour une période d'une année, sauf exceptions spécifiées.

5. Application et entrée en vigueur

- 5.1 Le responsable de l'application de ce règlement est le directeur ou la directrice de l'office.
- 5.2 Le présent règlement a été adopté par le conseil d'administration le _____ et entre en vigueur le _____.

B

Les règlements facultatifs

Catégorie

Si au départ, il faut avoir 65 ans et plus pour être admissible à un HLM pour personnes âgées, l'office peut par règlement réduire jusqu'à 50 ans l'âge requis. Il peut aussi déterminer l'âge minimal des autres occupants. Ce règlement peut s'appliquer à un ou plusieurs immeubles.

L'expérience dans beaucoup de grandes villes démontre qu'il n'y a pas beaucoup d'impacts négatifs à abaisser l'âge à 60 ans. Par contre, les conflits sont plus fréquents entre la génération des 50 ans, généralement encore très actifs, et celle des plus de 65 ans qui recherchent souvent plus de tranquillité et de sécurité. Dans le même esprit, l'âge minimum des autres occupants est souvent fixé à 18 ans.

Modèle de règlement sur les catégories

Il est proposé de fixer à 60 ans l'âge d'admissibilité dans les immeubles pour personnes âgées de l'office d'habitation et à 18 ans l'âge minimum des autres occupants.

Normes d'occupation

Si les normes d'occupation posent des problèmes, l'office peut adopter un règlement afin de tenir compte des spécificités d'un jugement de garde partagée, de la dimension d'un logement ou de cas exceptionnels.

Par exemple, accorder une chambre supplémentaire parce que la garde partagée prévoit 3 enfants même s'ils ne sont pas là 40% du temps ou parce que la chambre est très petite. Ou, autre exemple, accorder une chambre à un enfant souffrant de maladie particulière ou encore à une personne ayant besoin d'équipement médicaux.

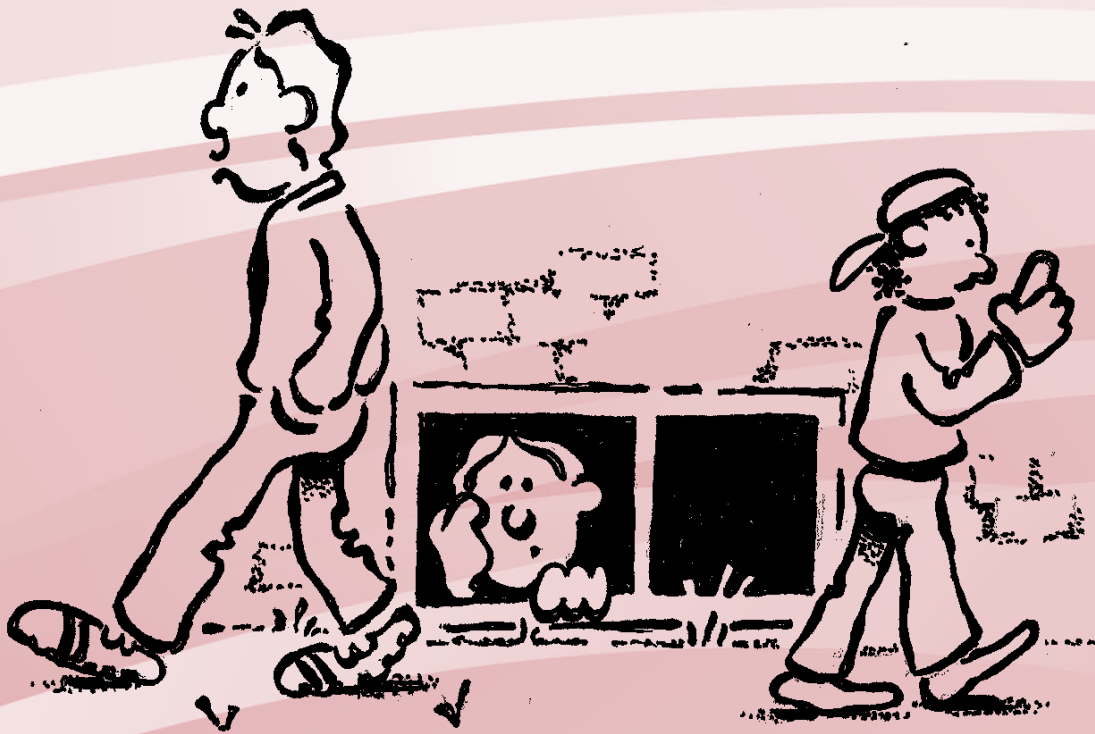
Admissibilité

L'office peut adopter un règlement déterminant la valeur maximale totale des biens pouvant être détenus pour être admissible à un HLM.

Plusieurs offices qui ne permettaient pas d'avoir plus de 25 000 \$ en biens, incluant les fonds de retraite (REER, FER), augmentent à 60 000 \$ le plafond des biens admissibles.

Modèle de règlement sur la valeur maximale des biens

Il est proposé de fixer à 60 000 \$ le montant de la valeur totale des biens admissibles.



Territoire de sélection

Contrairement à ce qui était exigé auparavant, un demandeur n'a plus l'obligation d'avoir habité au moins 12 mois dans la municipalité pour être admissible à un HLM. Il doit plutôt avoir résidé au moins 12 mois au Québec au cours des 24 derniers mois.

Cependant, l'office peut décider de restreindre son territoire et de continuer d'exiger que le demandeur ait résidé 12 mois dans la municipalité.

Pondération

Même si le règlement prévoit que le demandeur admissible à un HLM reçoive 2, 4 ou 6 points selon son revenu, l'office peut, par résolution, décider d'accorder le maximum de 6 points à la personne de 65 ans et plus et au bénéficiaire ayant des contraintes sévères à l'emploi en vertu du Programme de solidarité sociale.

Cette règle permet aussi de favoriser les personnes âgées de plus de 65 ans bénéficiant du supplément de revenu garanti (SRG) et les personnes inaptes au travail qui ont de fait des revenus légèrement supérieurs aux autres. Cette règle vient leur accorder une «égalité des chances» d'accéder à un HLM.

Modèle de règlement accordant 6 points dans le cas d'un ménage d'une personne répondant à certaines conditions

Il est proposé d'accorder six points dans la pondération de sa demande à un ménage constitué d'une seule personne dans l'une des situations suivantes :

le demandeur est âgé de 65 ans ou plus et son revenu (la somme de ses revenus) est égal ou inférieur au montant maximum qu'une personne peut recevoir au titre de la pension de la sécurité et du supplément de revenu garanti en vertu de la Loi sur la sécurité de la vieillesse;

il bénéficie du Programme de solidarité sociale pour contraintes sévères ou permanentes à l'emploi.

L'office peut également décider, par l'adoption d'un règlement, d'accorder un maximum de 5 points supplémentaires en fonction de l'un ou de plusieurs des critères suivants:

Personnes handicapées

Une personne handicapée ayant des difficultés à circuler ou à accéder à son logement pourrait se voir attribuer de 1 à 5 points.

Accès privilégié au logement de catégorie C

Pour une personne handicapée ayant une incapacité motrice, afin de lui permettre d'être admis dans un logement de catégorie C, même si celle-ci ne fait pas partie de la population à qui le logement est destiné à l'origine.

Environnement préjudiciable

Dans le cas de l'environnement préjudiciable, l'office pourra considérer que des raisons de santé ou de sécurité peuvent justifier l'octroi de 1 à 5 points supplémentaires.

Harmonie sociale

Lorsque l'office éprouve des problèmes particuliers dans un immeuble, il lui sera possible d'adopter des mesures au niveau de l'attribution, afin d'améliorer la qualité de vie, en favorisant l'accès de certaines catégories de ménages à qui seront accordés de 1 à 5 points supplémentaires.

Cette marge de manoeuvre permettrait donc à l'office, par exemple, d'accorder des points aux familles avec moins d'enfants dans un immeuble où les enfants seraient nombreux ou, encore, d'accorder des points à des ménages travailleurs dans un immeuble où il n'y en aurait aucun.

Les CCR de Québec et de Montréal ont suggéré que ce pouvoir exceptionnel ne soit utilisé que lorsque le CA de l'office a reçu une analyse de milieu, qui identifie clairement, comment dans un projet précis il peut être socialement utile de favoriser la venue de certaines clientèles pour équilibrer la situation. Il s'agirait de projets pilotes sur lesquels le CA de l'office effectuerait un suivi régulier jusqu'à l'atteinte des objectifs souhaités et non pas de mesures générales et permanentes.

Les droits d'un demandeur à refuser un logement



Le règlement prévoit qu'un demandeur a le droit de refuser un logement qui lui est offert pour 2 motifs:

«En raison de circonstance particulière, sur présentation de pièces justificatives, accepter le logement aurait pour conséquence de détériorer de façon marquée sa situation économique ou son état psychologique» (art. 52,3);

Le logement ne correspond pas aux choix que le demandeur a énoncés en conformité avec l'article 11,9 qui permet d'exprimer ses préférences quant à l'emplacement dans la municipalité de son logement (art.52,4).



La responsabilité du comité de sélection

Le règlement précise qu'il est obligatoire pour chaque office d'avoir un comité de sélection (art.54). Ce comité est composé d'au moins trois personnes, dont un locataire élu par l'ensemble des locataires pour un mandat de 3 ans. Dans le cas des offices de moins de 100 logements, le comité de sélection peut être formé de trois membres du conseil d'administration dont au moins un-e locataire.

La première chose que doit faire un-e membre du comité est de lire le règlement sur l'attribution des HLM pour ainsi, être certain-e de bien l'appliquer. Le règlement est disponible sur le site web de la FLHLMQ au www.flhlmq.com.

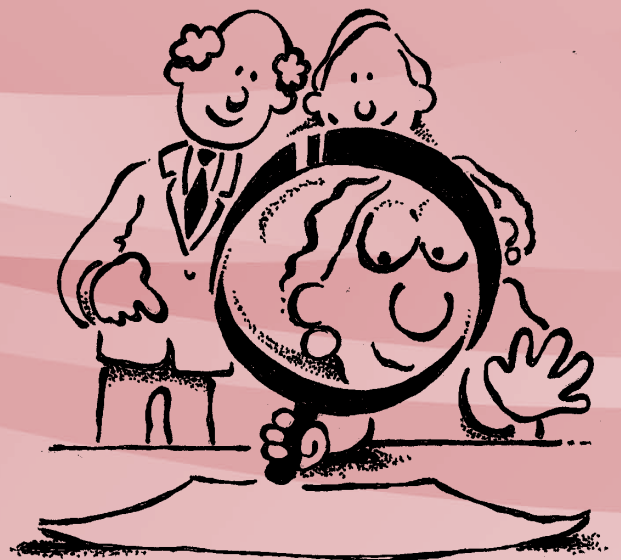
Si l'article 58 prévoit que tous les membres du comité s'engagent à respecter la confidentialité des informations dont ils et elles auront connaissance, c'est précisément parce qu'ils et elles ont le droit de vérifier toutes les pièces justificatives pour s'assurer que le classement donné à un-e demandeur est le bon. Vous avez donc le droit de connaître le nom des personnes pour vous assurer que les pièces justificatives correspondent bien aux personnes concernées.

Concrètement, s'il n'y a que quelques dossiers, le comité peut prendre le temps de lire chaque candidature, en vérifiant si le calcul des points accordés correspond vraiment aux pièces justificatives du requérant ou de la requérante. S'il y a trop de dossiers, nous vous recommandons de faire une vérification par échantillonnage en prenant 5 ou 6 dossiers de la liste pour vérifier s'ils méritent vraiment la pondération accordée en comparaison les uns des autres.

Il ne s'agit pas ici de remettre en question la qualité ou l'honnêteté du travail des employé-e-s de l'office, mais d'appliquer la mesure de sécurité prévue par le gouvernement pour garantir que les HLM soient bien attribués aux personnes qui en ont besoin et éviter le favoritisme.

Renseignez-vous auprès de la FLHLMQ

Le règlement est disponible sur le site web de la FLHLMQ au www.flhlmq.com. Nous sommes également à votre service pour vous fournir de l'aide ou des conseils au 1-800-566-9662.



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

2520, av. Lionel-Groulx, local 202,
Montréal, (Québec) H3J 1J8
(514) 521-1485 • 1-(800)-566-9662
info@flhlmq.com • www.flhlmq.com