



Comment vont les rénovations dans votre office ?

D'ici la fin de 2009, la direction de chaque office recevra un nouveau formulaire pour compléter son Plan pluriannuel d'intervention (PPI) qui viendra remplacer les traditionnels plans triennaux.

Contrairement au plan triennal où il fallait demander le moins d'argent possible pour ne pas risquer de se le faire refuser par la SHQ, le PPI doit permettre de demander les vrais montants nécessaires pour faire les rénovations importantes dans chacun des immeubles de votre office.



Pour remplir les formulaires du PPI, l'Office devra procéder à un bilan de santé de ses immeubles (expertise technique) et à une consultation des locataires pour connaître leurs besoins. Tous les président-e-s des conseils d'administration des offices ont reçu une lettre de la ministre Normandeau au début de 2008 où elle insistait sur l'importance d'impliquer les locataires dans l'élaboration des plans.

Pour ce qui est des bilans de santé, comme plusieurs petits offices ont de la difficulté à obtenir l'expertise technique pour évaluer l'état des bâtisses compte tenu que la SHQ n'offre plus ce service en raison des coupures de personnel, la SHQ a annoncé une solution de rechange. Elle compte mettre en place, d'ici la fin 2009, des Centres de services (CS) dans chaque région en confiant à certains gros offices le mandat de faire le bilan de santé et dans certains cas, le plan pluriannuel d'intervention (PPI) des petits offices.

Même si le PPI est rédigé par un CS, il demeurera essentiel de s'assurer que ceux-ci prennent en compte les besoins qui seront le fruit de la consultation des locataires. Il reviendra toujours au CA de l'office d'accepter ou de refuser les propositions en provenance du CS qui travaillera pour l'office un peu comme un consultant.

Déjà un an de passé

Entre-temps, nous nous apprêtons à entrer dans la 2^e année du plan du gouvernement qui vise à investir 1,2 milliard \$ sur 5 ans pour rénover l'ensemble des HLM du Québec. Si les gros offices n'ont pas eu trop de difficulté à amorcer de grands chantiers (75 millions \$ à Montréal, 20 millions \$ à Québec), on peut dire qu'en règle générale les 476 petits offices n'ont pas encore été capables de déposer des demandes globales pour procéder à de grands travaux.



Que faire dans l'immédiat ?

En attendant que les CS soient en fonction et aptes à faire le bilan de santé de tous les offices (au plus tard à la fin 2010 selon la SHQ), il ne faut pas passer à côté des dizaines de millions \$ disponibles pour les rénovations à la SHQ.

- En collaboration avec votre Comité consultatif de résident-e-s, prenez l'initiative de consulter les locataires sur leurs principaux besoins en rénovation et modernisation;
- Au CA de votre office, formulez une proposition demandant à votre directeur ou à votre directrice de monter un dossier pour obtenir dès maintenant des sommes importantes de la SHQ. Pour ce faire, l'office doit produire un rapport d'expert (en recourant à un architecte, un ingénieur ou un technicien qualifié) pour justifier les travaux et aller en appel d'offres (lorsque les travaux sont de 100 000 \$ ou plus) pour déterminer les montants demandés à la SHQ.

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@flhmq.com. Vous pouvez aussi consulter notre site web au www.flhmq.com.

Comme représentant-e des locataires au CA de l'office, ai-je le droit de tenir des réunions de locataires ?

Au début de l'année, la vice-première ministre du Québec, madame Nathalie Normandeau a écrit à tous les offices pour leur dire qu'elle souhaitait que les locataires soient consultés sur les rénovations qui se feront grâce à l'investissement de 1,2 milliard \$ annoncé par le gouvernement.

Notre Fédération a produit différents outils (questionnaire, vidéo, affiche) pour faciliter la consultation des locataires partout à travers les HLM du Québec.

Au cours des derniers mois, plusieurs locataires élu-e-s au conseil d'administration des 476 petits offices ont utilisé ces outils pour organiser des assemblées de consultation des locataires dans leur HLM, surtout lorsqu'il n'existait pas une association ou un comité consultatif de résident-e-s (CCR) pour faire ce travail. Bravo et félicitation, car ainsi vous avez bien agi à titre de représentant-e-s des locataires et que cela vous a permis d'exprimer clairement aux autres membres du conseil d'administration de l'office les principaux besoins et les principales améliorations souhaitées par l'ensemble des locataires.

Par contre, certains locataires nous ont contacté pour nous demander s'ils avaient vraiment le droit de prendre l'initiative de réunir les locataires afin de procéder à leur consultation. Il semblerait que certains directeurs ou directrices leur ont dit que ce n'était pas dans leur mandat ou refusaient carrément de prêter la salle communautaire pour une telle réunion.

Sur quels arguments peut-on s'appuyer pour leur répondre ?

En vertu de l'article 58.2 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, tous les offices ont l'obligation d'avoir un comité consultatif de résident-

e-s (CCR) qui pourra formuler l'avis des locataires. Ce comité est composé des 2 locataires élu-e-s au CA de l'office, des locataires élu-e-s dans les associations de locataires ou, à défaut, des locataires intéressés à participer au CCR (maximum de 25 locataires).

Lorsqu'il n'y a pas de CCR, ou que celui-ci ne se réunit pas, les 2 locataires au CA ont parfaitement le droit, à titre de membre en règle du CCR, de convoquer des réunions de locataires.

De plus, plusieurs articles du code de déontologie des administrateurs d'un office d'habitation autorise les 2 locataires élu-e-s à organiser la consultation des autres locataires, notamment :

Article 7. L'administrateur ou le dirigeant doit transmettre au conseil d'administration, en temps opportun, toute information qu'il a en sa possession et qui concerne l'administration de l'office.

Article 20. L'administrateur ou le dirigeant doit, avant de prendre une décision ou d'exprimer un vote sur une question, obtenir tous les renseignements nécessaires à la prise d'une décision éclairée dans l'intérêt de l'office.

Article 30. Le dirigeant doit être disponible et à l'écoute des besoins de la clientèle desservie par l'office.

Il existe donc au moins 3 bonnes raisons qui donnent le droit aux 2 locataires au CA de l'office de prendre l'initiative d'organiser des assemblées de consultations des locataires :

1. Parce que la Vice-première ministre du Québec, Madame Nathalie Normandeau, veut que les locataires soient consultés;
2. Parce que la loi de la SHQ exige que les locataires puissent être consultés à travers leurs comités consultatifs (CCR) et que les 2 locataires au CA peuvent prendre le leadership de former leur CCR si celui-ci est inactif ou inexistant;
3. Parce que le code de déontologie permet aux administrateur-trice-s d'obtenir tous les renseignements nécessaires et de connaître les besoins des locataires afin de prendre de bonnes décisions.

Nous espérons que ces informations vous seront utiles et que vous n'hésitez pas à tenir des assemblées de vos locataires, notamment pour créer un comité consultatif permanent qui pourra travailler sur une base régulière avec vous et votre office. Ainsi, vous pourriez compter sur une équipe de locataires pour vous aider dans vos représentations auprès de l'office au lieu d'être seulement 2 à porter tout le poids de parler au nom des 20, 40 ou 100 locataires.

*Soyez généreux
avec les membres de votre CA*

La FLHLMQ vous fait parvenir plusieurs exemplaires du bulletin «Un bon conseil», car nous souhaitons que vous en distribuiez également aux membres de votre conseil d'administration, qui n'ont pas la chance d'être locataire de HLM, mais qui sont sûrement préoccupés par le point de vue des locataires.

