



Implantons nos comités consultatifs des résident-e-s

Dans les 553 offices d'habitations du Québec, les locataires et les gestionnaires ont le défi de mettre sur pied un comité consultatif des résidents afin de se conformer aux exigences de la loi 49, adoptée le 30 avril dernier.

Chaque office doit donc inviter officiellement ses associations de locataires à se réunir en comité consultatif, en compagnie des deux locataires élus au conseil d'administration de l'OMH. Là où il n'y a pas d'association, l'office devrait convoquer les locataires en assemblée générale afin d'élire ceux et celles qui composeront le comité consultatif. Il reviendra ensuite aux locataires de se nommer un-e président-e et un-e secrétaire et de commencer leurs travaux.



Au comité consultatif de Gatineau, les locataires ont confiance en leurs moyens.

Rappelons que le comité a deux mandats : 1. promouvoir la participation des locataires et favoriser la vie associative

et 2. émettre des recommandations sur les plaintes et les demandes des locataires ainsi que sur les règlements et services de l'OMH.

DÈS 2003

La subvention aux associations de locataires passera de 10 \$ à 15 \$

« J'aimerais vous informer que le Conseil du trésor a récemment approuvé l'augmentation de la subvention de fonctionnement des associations de locataires. En effet, celle-ci passera d'un montant de 10 \$ par logement par année à 15 \$. » C'est ainsi que le président de la Société d'habitation du Québec, M. Jacques Gariépy, a répondu positivement à notre demande de hausser la subvention versée par les offices d'habitation aux locataires, qui était demeurée à 10 \$ depuis 24 ans.

Pourquoi la SHQ a-t-elle enfin accepté d'augmenter de 50 % la subvention des associations de locataires alors qu'elle le refusait depuis plusieurs années ? Il faut voir là un autre geste concret qui en dit long sur la volonté qui existe, avec l'adoption de la loi 49, de donner la chance aux locataires de participer davantage à l'administration de leurs logements. Dans le même sens, la FLHLMQ obtiendra 50 000 \$ pour soutenir l'implantation des comités consultatifs.

À nous maintenant d'en profiter pour organiser des activités qui permettront d'impliquer largement nos membres et qui feront en sorte que nous serons fiers d'habiter nos HLM.

Dans des villes, comme Gatineau, Trois-Rivières, Longueuil, Québec, Lévis, Saint-Jean-Iberville, Pincourt, etc., les locataires ont été nombreux à se porter volontaires pour siéger au comité consultatif et plusieurs ont déjà adopté leur plan de travail. Parmi les priorités de certains comités, mentionnons :

- Faire le tour des HLM pour encourager les résident-e-s à se regrouper en association ;
- Tenir une fête pour valoriser le travail des bénévoles ;
- Organiser une formation sur le fonctionnement efficace des conseils d'administration ;
- Se prononcer sur les réparations prévues au budget 2003 ;
- Revoir les règlements d'immeubles ;
- Élaborer une politique pour éliminer sur trois ans les vieux tapis ;
- Discuter des moyens de diminuer le

Les priorités de travail de la FLHLMQ

Cet automne, le conseil d'administration de la FLHLMQ va travailler principalement sur les questions suivantes :

1. Assurer l'implantation des comités consultatifs, prévus à la loi 49, dans les 553 OMH du Québec. Pour ce faire, nous tiendrons des journées de formation dans chacune des régions du Québec.
2. Participer au comité de travail de la Société d'habitation du Québec qui procède à la révision du règlement sur l'attribution des HLM.
3. Participer à la Commission parlementaire sur le projet de loi 112 visant à lutter contre la pauvreté et l'exclusion sociale.
4. Participer à la Commission parlementaire qui étudiera les façons de résoudre la crise du logement au Québec.

LOCATAIRES SUR LES CA

Quand sommes-nous en conflit d'intérêt ?

À travers le Québec, près de 1 200 locataires siègent actuellement sur des conseils d'administration d'OMH et plus de 2 000 sont actifs au conseil d'administration de leurs associations de locataires. La question des conflits d'intérêts surgit à l'occasion dans les discussions. Voici, bien humblement, notre réflexion sur ce sujet.

De fait, les deux locataires présents au conseil d'administration de l'OMH ont un statut un peu particulier puisque, de toute évidence, ils sont les deux seuls administrateurs à avoir un intérêt direct et immédiat dans les décisions concernant la gestion des immeubles. Est-ce que les locataires sont en conflit d'intérêt lorsque des décisions doivent être prise concernant leur immeuble ? Selon nous, non. Il n'y a pas de conflit d'intérêt si les deux locataires se prononcent sur des questions où ils ont des intérêts au même titre que les autres locataires de leur immeuble ou de leur municipalité. C'est tellement vrai que, dans plus de 400 OMH de moins de 40 logements, les deux locataires siégeant au conseil habitent dans le seul immeuble administré par le conseil d'administration.

La notion de conflit d'intérêt s'applique seulement lorsqu'un locataire administrateur peut tirer un avantage particulier à une décision. Un intérêt spécifique à lui-même, à son logement et non pas un intérêt au même titre que l'ensemble des autres locataires de son immeuble ou de sa municipalité.

C'est le même principe qui s'applique lorsque l'on siège sur le conseil d'admini-

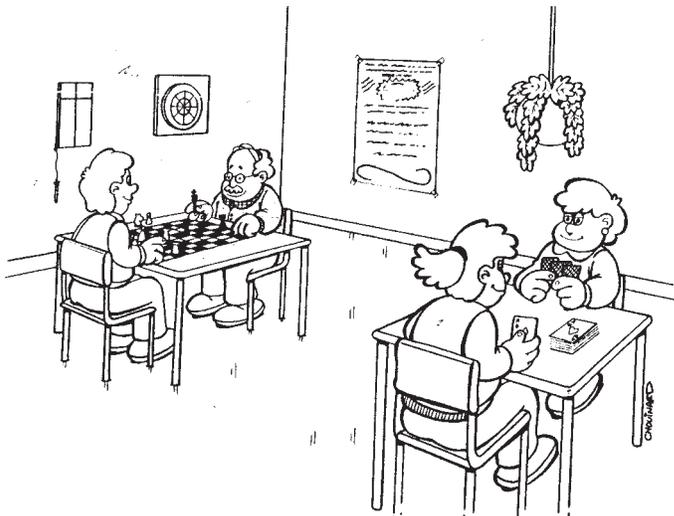
nistration d'une association de locataires. On peut se prononcer sur toute décision concernant l'ensemble des locataires ou même ceux de notre immeuble en particulier, mais il faut éviter de voter sur une question qui nous touche-

rait spécifiquement comme individu. Par exemple, si on est embauché sur un projet financé par notre association, il faut éviter de voter sur des décisions concernant l'administration du projet en question.

BESOIN D'UNE SALLE COMMUNAUTAIRE

Pourquoi ne pas utiliser Accès-Logis ou le logement abordable ?

Alors que les immeubles pour personnes âgées ont presque tous une salle communautaire, ce qui permet une vie associative, encore beaucoup d'immeubles pour familles n'en n'ont malheureusement pas.



Dans le cadre des programmes Accès-Logis et du logement abordable, qui doivent permettre de réaliser 13 000 nouveaux logements, pourquoi les OMH n'en profiteraient-ils pas pour aménager des salles communautaires ? On pourrait profiter des terrains appartenant déjà aux OMH pour faire une rallonge aux HLM et y prévoir une salle communautaire. On ferait ainsi d'une pierre deux coups.

D'autres aspects positifs de la loi 49

En plus de rendre obligatoire la constitution de comités consultatifs, la loi 49 comporte d'autres éléments importants qui provoqueront des changements positifs dans la vie des HLM.

1. L'article 86.1 de la nouvelle loi de la Société d'habitation du Québec donne le pouvoir à la SHQ d'adopter un code de déontologie applicable aux employés, aux administrateurs et aux dirigeants d'un office d'habitation et de veiller à son respect.

Pour la FLHLMQ, ce sera l'occasion de voir à mettre fin à des agissements comme :

- entrer dans les logements sans respecter la vie privée des gens ;
- ne pas respecter la confidentialité des dossiers des locataires ;
- exiger de l'argent ou des faveurs en échange de services ;
- abuser de son pouvoir pour collecter des fonds ou vendre d'autres services (impôts, lavage de vitres, etc.) ;

- harceler verbalement ou sexuellement les locataires.

2. L'article 58 accorde le pouvoir à une municipalité régionale de comté (MRC) de constituer un office régional d'habitation. Cela a pour effet de dissoudre les offices existants dans chacune des municipalités pour en créer un seul au niveau de la MRC.

Reste maintenant à voir combien de MRC seront intéressées à se prévaloir de ce nouveau pouvoir pour mettre sur pied un OMH régional. La SHQ souhaite mener à bien quelques projets pilotes pour promouvoir la formule et démontrer que les fusions de très petits OMH entraînent un meilleur entretien et de meilleurs services aux locataires.

3. L'article 57.1 prévoit qu'au moins deux des administrateurs de l'office

doivent être élus parmi l'ensemble des locataires au cours d'une assemblée de locataires tenue à cette fin selon les modalités déterminées par ces derniers.

La loi vient confirmer qu'il est nécessaire de tenir une assemblée des locataires afin d'élire ces deux représentants au CA de l'office. Tout autre procédé est illégal. Il revient au comité consultatif dans chacun des OMH de voir à organiser cette assemblée d'élection pour en faire un succès.

4. L'article 3.1 permet aux OMH d'acquiescer, construire et rénover des immeubles d'habitation dans le cadre d'un programme d'habitation de la SHQ.

Comme il ne se fait plus de HLM depuis 1994, les offices pourront utiliser d'autres programmes, comme Accès-Logis ou le programme de logement abordable, pour réaliser des nouveaux logements publics.



Onze locataires siégeront au comité consultatif de la nouvelle ville de Saguenay.

Peut-on vendre des cartes de membres ?

Dans certaines villes, comme Montréal, Gatineau et Longueuil, des associations de locataires ont pris l'habitude de vendre des cartes de membres. Ainsi, les locataires doivent verser 2 \$ ou 5 \$ pour être membres en règle de l'association et participer à ses activités. Même si nous comprenons bien la préoccupation d'autofinancement qui guide cette pratique, il n'en demeure pas moins qu'elle n'est pas permise.

En vertu de la directive de la SHQ sur la participation des locataires, l'association représente l'ensemble des résidents et c'est pour cette raison qu'elle reçoit 10 \$, bientôt 15 \$ par année pour chaque logement. Cette subvention doit servir à l'ensemble des locataires et non pas seulement à ceux ou celles qui auraient payé, en plus, leur carte de membre. L'association n'a donc pas le droit d'exiger une carte de membre.

On peut cependant organiser des activités d'autofinancement pour recueillir des fonds supplémentaires, comme des bingos, des ligues de dards ou de poches, des sorties, etc. Il est alors permis de demander une contribution spéciale pour ces activités, puisque celles-ci se font sur une base volontaire.

En résumé, un-e locataire n'a pas à payer pour être membre de l'association, mais certaines activités peuvent être payantes pour s'autofinancer.

La Gaspésie s'organise



À Cap-Chat, l'OMH et la FLHLMQ ont collaboré avec succès à regrouper les locataires.

Après Matane, New-Richmond, Bonaventure et Paspébiac, c'était au tour des locataires de Cap-Chat et de Ste-Anne-des-Monts de se donner des associations de locataires, en mai dernier. Dans les deux cas, la FLHLMQ a pu compter sur la collaboration de l'office pour tenir avec succès une assemblée générale des résident-e-s.

Très dynamiques, les deux nouvelles associations ont obtenu, en partenariat avec leurs OMH, des projets dans le cadre du Programme d'aide aux initiatives communautaires et sociales (PAICS).

Implantons nos comités consultatifs des résident-e-s

Suite en page 1

vandalisme et d'occuper positivement les jeunes.

développera ainsi un partenariat utile et efficace.

Chaque mois, les locataires se réunissent entre eux, une heure ou deux, pour discuter et prendre des positions. On peut aussi inviter le directeur ou la directrice à venir assister à la deuxième partie de la réunion pour échanger des idées. On

Pour discuter de cette expérience naissante, la FLHLMQ organisera cette automne des journées de formation dans chacune des régions du Québec sur le rôle et le fonctionnement des comités consultatifs.

Bonne idée ou vœu pieux ?

Dans la foulée de la loi 49 qui autorise les offices d'habitation à « mettre en œuvre toute activité à caractère social et communautaire favorisant le mieux-être de sa clientèle », la SHQ permet désormais aux OMH de constituer une réserve pour le développement communautaire et social. Cette réserve s'applique aux offices de 100 logements et plus qui doivent offrir plus de soutien à leur clientèle.

La réserve permettra aux OMH de conserver annuellement les économies réalisées à même les sommes dépensées dans l'enveloppe administration-concier-

gerie-entretien (ACE) et ce, jusqu'à concurrence de 1 % du budget. Cette réserve pourra servir à engager des ressources pour soutenir les locataires ou pour l'achat d'équipements communautaires.

Théoriquement, le 1 % de l'enveloppe ACE représente 57 000 \$ à Québec, 12 000 \$ à Trois-Rivières, 8 000 \$ à Drummondville, mais seulement 1 850 \$ à Asbestos et 274 \$ à Carleton. Dans la réalité cependant, la plupart des directeurs-trices à qui nous avons parlé affirment qu'il sera extrêmement difficile de réaliser 1 % d'économie dans l'administration et l'entretien parce que ces bud-

gets sont déjà insuffisants et que plusieurs dépenses sont fixes (taxes, salaires, etc.). Malgré toute la bonne volonté du monde, même les plus motivé-e-s doivent avouer que c'est un peu comme essayer d'extraire de l'eau d'une roche.

Une autre avenue est peut-être de profiter de la réforme du règlement sur l'attribution pour diminuer le nombre d'employés qui ont pour mission de mettre par ordre de grandeur la misère des gens sur les listes d'attente pour plutôt leur faire jouer un rôle plus actif auprès des ménages en difficulté dans les logements qu'ils administrent.

PROJET DE LOI CONTRE LA PAUVRETÉ Un pas dans la bonne direction

Le 12 juin dernier, le gouvernement du Québec a déposé le *Projet de loi 112 – Loi visant à lutter contre la pauvreté et l'exclusion sociale*. Même si cette loi est loin d'être parfaite, elle aura le grand mérite de forcer tous les gouvernements qui se succéderont à Québec à adopter des plans d'action contre la pauvreté.

La FLHLMQ compte participer à la commission parlementaire qui étudiera le projet de loi 112 à partir du 1^{er} octobre. Nous souhaitons que la loi soit la plus coercitive possible pour le gouvernement, afin de le contraindre à adopter des mesures concrètes contre la pauvreté. Nous défendrons également le point de vue que les HLM doivent servir d'outils de promotion sociale et qu'on doit mieux financer les initiatives prises par les locataires. Les associations membres de la FLHLMQ recevront bientôt un résumé de notre mémoire et une invitation à l'appuyer.

CE N'EST PAS SEULEMENT À LA FIN DU MOIS QUE LA PAUVRETÉ SE VIT, C'EST TOUT AU LONG DU MOIS ELLE SE TRADUIT UN PEU COMME CEÇI:

-RÉDUCTION DE LA MÉDICATION TOUT AU LONG DU MOIS AFIN DE REPARTIR SUR 2 MOIS.

-IDEM POUR LA NOURRITURE, C'EST EN SE PRIVANT QUE L'ON FINI PAS BOUCLER LE BUDGET: EX: LE VRAI FROMAGE EST EXCLUS.

-ON EN VIENT À COUPER MÊME LE CINÉMA, ON COUPE TELLEMENT QUE L'ON FINI PAR S'ISOLER; DE LÀ IL N'Y A QU'UN PAS POUR LA MALADIE.

LISE PRIZEAU, CENTRE DES FEMMES DE LAVAL

Témoignage tiré de la Campagne « Crise de fin de mois » du Collectif pour une loi sur l'élimination de la pauvreté.

MAINTENANT
OBLIGATOIRE

**200 \$ en frais de
déménagement**

Suite à une entente survenue à la Table de concertation sur les HLM publics, les OMH ont dorénavant l'obligation de verser une allocation fixe de 200 \$ aux locataires qui sont contraints de déménager parce qu'ils ou elles habitaient un logement devenu trop grand ou trop petit. Ce remboursement était auparavant laissé à la discrétion de l'OMH.

C'est déjà assez difficile d'être relogé sans devoir, en plus, tout payer.



SOUCOUPE PARABOLIQUE

La SHQ lève son interdiction mais les OMH tardent à agir

Lors de la rencontre de la Table de concertation sur les HLM publics du 28 novembre 2001, la FLHLMQ, l'Association des OMH du Québec et l'Association des directeurs d'OMH du Québec ont demandé que la SHQ lève l'interdiction presque généralisée qui existe sur la pose d'antenne individuelle.

Répondant positivement à cette demande, la SHQ a émis, en février 2002, une nouvelle directive qui se résume ainsi :

1. Favoriser prioritairement l'installation d'antennes collectives de grande capacité (Bell ExpressVu ou StarChoice) ;
- ou
2. Faire installer par un marchand local une antenne collective de petite capacité ;
- ou
3. Accepter les antennes individuelles à conditions qu'elles soient installées de façon conforme aux directives de la SHQ.

Au lieu d'interdire purement et simplement les soucoupes, la SHQ a donc assoupli sa position en reprenant le principe qui veut que lorsqu'un OMH peut faire installer une antenne parabolique collective, qu'il soit interdit aux locataires d'installer une soucoupe individuelle. Par contre, lorsqu'il n'existe pas un tel service collectif, que les locataires puissent faire l'installation de soucoupes individuelles selon les règles d'installation édictées par l'OMH.

En théorie tout semble donc régler dans le meilleur intérêt de tout le monde. Le problème, c'est que comme c'est le cas avec d'autres directives de la SHQ, celle-ci demeure lettre morte sur le terrain. L'interdiction des antennes individuelles ordonnée par la SHQ est toujours en vigueur et la majorité des OMH ne font pas de démarche pour faire installer des antennes collectives. Tant que la SHQ ne trouvera pas le moyen de corriger sa propre erreur, les citoyens habitant les HLM seront privés d'un service qui est présentement offert à l'ensemble de la population du Québec.

Les offices ont raison d'intervenir

Plusieurs offices mènent des campagnes afin de prévenir l'occupation non déclarée de leurs logements. Ils ont raison de le faire car cela prive l'OMH de revenus, augmente le bruit et le va-et-vient et constitue une injustice pour ceux et celles qui paient honnêtement leur loyer. Cela doit cependant être fait dans le respect des droits des locataires.

Comme le loyer dans les HLM est fixé en fonction du revenu des personnes qui habitent le logement, le règlement sur la location des HLM oblige le locataire à déclarer tout nouvel occupant dans le mois qui suit son arrivée. Cette clause permet donc à un office de poursuivre en résiliation de bail devant la Régie du logement tout locataire qui omettrait de déclarer les occupants de son logement.

Il faut donc être capable d'établir clairement la différence entre un occupant

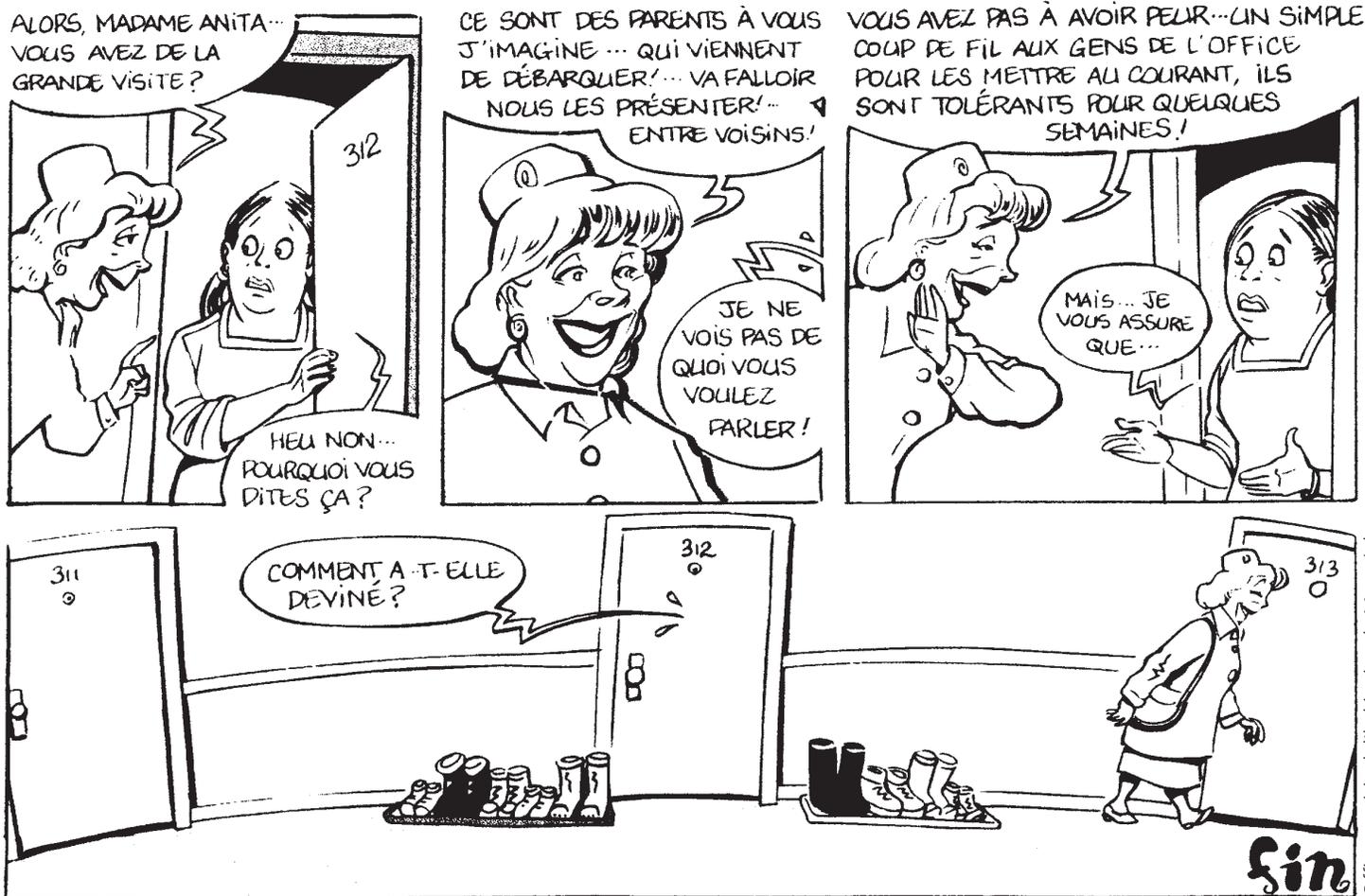
non déclaré et de la visite légitime. Un-e locataire peut recevoir ou héberger qui il veut à la condition que celui-ci puisse, au besoin, démontrer qu'il a un domicile ailleurs. En cas de doute, l'OMH peut aller à la Régie du logement avec des témoins et il reviendra au locataire de faire la preuve avec des pièces justificatives crédibles que sa visite n'a pas élu domicile fixe à cet endroit.

Ce recours légal, qui est à la disposition des offices, nous apparaît beaucoup plus

respectueux de la vie privée des locataires que des clauses interdisant aux locataires d'héberger des visiteurs comme cela se faisait, il y a quelques années, à Bromont et Buckingham.

Comme locataires, nous n'avons pas à demander la permission à l'office pour héberger de la visite. Cependant, nous avons l'obligation de déclarer toute personne qui s'installe chez-nous en permanence, afin que l'office puisse l'ajouter au bail dans le calcul du loyer de l'année suivante. L'office ne peut pas se servir de cette information pour augmenter le loyer en cours de bail. Nous sommes également responsables des agissements de notre visite si elle dérange nos voisins.

Quand la visite s'installe...



BIENTÔT PRÈS DE CHEZ-VOUS

Rencontre régionale de formation

La FLHLMQ tiendra, cette automne, dans votre région, une journée de formation sur le rôle et le fonctionnement des nouveaux comités consultatifs. Toutes les associations de locataires et tous les représentant-e-s des locataires sur les conseils d'administration d'OMH seront les bienvenu-e-s lors de ces journées. Les dates et

les lieux précis de ces réunions vous seront communiqués sous peu. Nous vous invitons à choisir celle qui se tiendra la plus près de chez-vous. La Fédération remboursera 50 % des frais de transport. Vous pourrez vous inscrire à la session de votre choix en téléphonant au 1-800-566-9662.

Pour contacter la fédération

Fédération des locataires
d'habitations à loyer modique
du Québec

1215, de la Visitation,
local 105, Montréal, H2L 3B5

Téléphone : (514) 521-1485
1-800-566-9662

Télécopieur : (514) 527-3403
Courriel : flhlmq@qc.aira.com

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Abitibi

Bernadette Lemieux (819) 762-3447

Bas-du-Fleuve/Gaspésie

Jean Albert (418) 752-6268

Claude Gelderblom (418) 862-5068

Chaudières-Appalaches/Centre du Québec

Gilles Dion (418) 837-1474

Estrie

Jean-Marie Doyon (819) 864-9190

Laurentides/Lanaudière

Poste vacant

Laval

Juliette Girard (450) 682-5711

Mauricie

Nicole Beaudin (819) 375-8162

Montérégie

Eugène Giroux (450) 346-9547

Montréal

Monik Desjardins (514) 389-5855

Rita Hulsman (514) 387-4583

Outaouais

Poste vacant

Québec

Marthe Richard (418) 527-2812

Saguenay/Lac-Saint-Jean/Côte nord

Manon Jean (418) 545-1111

Région

Ville

Montérégie (Secteur est)	St-Hyacinthe
Saguenay-Lac St-Jean	Alma
	Saint-Félicien
Estrie	Sherbrooke
Mauricie	Shawinigan
Centre-du-Québec	Victoriaville
Gaspésie	Pasbébiac
Bas-du-Fleuve	Matane
	Rivière-du-Loup
Lanaudière	Joliette
Laurentides	St-Jérôme
Québec	Donnacoona
Chaudière-Appalache	St-Joseph-de-Beauce
Montérégie (secteur ouest)	Beauharnois
Hautes-Laurentides	Mont-Laurier
Abitibi	Rouyn
	Amos
Côte-Nord	Baie-Comeau
	Sept-îles

Pourquoi devenir membre de la FLHLMQ ?

Votre association pourra bénéficier de ses services et de son soutien. Vous contribuerez aussi à créer un mouvement fort et représentatif qui sera mieux à même de défendre et d'améliorer la qualité de vie de vos membres. La cotisation annuelle est de 25 \$ par association. Il vous suffit de remplir et de nous retourner ce coupon.

Nom de l'organisme _____

Personne à contacter _____

Adresse _____

Ville _____ Code postal _____

Tél. () _____ Téléc. () _____

Nombre de logements _____

Joindre un chèque de 25 \$ au nom de la
FLHLMQ, 1215, de la Visitation, bur. 105, Montréal, Qc, H2L 3B5