

« À nous de choisir » !

Le slogan du PQ doit s'appliquer à nos HLM

Maintenant que la population du Québec a choisi un nouveau gouvernement, l'occasion est belle d'entreprendre avec celui-ci un dialogue constructif sur la place occupée par les résidents dans l'administration de leurs logements.

Surtout qu'il y a dix ans, en 2002, c'est le PQ qui avait apporté des améliorations à la Loi de la Société d'habitation du Québec dans le but d'obliger les 543 offices d'habitation à reconnaître les associations de locataires et à mettre en place des comités consultatifs de résidents (CCR). Comme rien de très sérieux n'a été fait, sous les libéraux, pour donner vie à cette volonté, il ne faut pas se surprendre si près de 50% des offices ne respectent toujours pas les dispositions de la Loi.

Dans son programme électoral, le Parti québécois a déjà pris deux engagements intéressants :

- Poursuivre la rénovation du parc immobilier existant et construire au moins 3000 logements sociaux par année pour loger nos familles ainsi que les personnes vulnérables et itinérantes;
- Construire des logements sociaux chez les communautés autochtones et inuites, particulièrement au Nunavik.

Dans ce contexte politique favorable, il sera donc agréable pour les membres du conseil d'administration de la FLHLMQ de solliciter une rencontre avec la nouvelle personne qui sera nommée à la tête des Affaires municipales dans les prochaines semaines. Nous lui soumettrons les préoccupations suivantes :

- Québec devrait rénover le plus rapidement possible les HLM pour qu'ils soient en bon état à la fin du financement fédéral.

associations la gestion des 15\$ alloués à l'achat des équipements ou des activités communautaires, remettre en place un programme de subvention semblable



249 délégué-e-s ont participé au 12e congrès de la FLHLMQ, les 15 et 16 juin, à Québec.

- Québec devrait interdire la vente ou la mise en garantie hypothécaire des HLM une fois les conventions terminées.
- Québec devrait inclure les OMH dans le mandat du Protecteur du citoyen.
- Québec devrait faire respecter la loi de la SHQ sur les associations et les CCR et faire appliquer de façon moins laxiste le code de déontologie des dirigeants et administrateurs.
- Québec devrait concrétiser le plan d'assurance à prix modique, confier aux

au PAICS et accorder un financement récurrent et autonome à la FLHLMQ.

- Québec devrait supporter notre proposition afin de créer des emplois pour les locataires à partir des activités économiques des gros offices, à l'exemple de ce qui se fait à Trois-Rivières avec l'organisme MultiBoulot.

Nous espérons que le gouvernement de Mme Marois sera réceptif à nos projets et souhaitera appliquer son slogan « À nous de choisir » aux résident-e-s des HLM du Québec.

Quel sera le plan d'action de la FLHLMQ ?

Les 30 et 31 août, les 16 locataires élus au conseil d'administration de la FLHLMQ se sont réunis pour décider des actions à prendre durant la prochaine année. En voici les principales.

- Demande de rencontre avec le nouveau ministre des Affaires municipales afin de lui soumettre les demandes de notre congrès.
- Production d'un dossier noir pour mettre en garde contre les conséquences négatives de la vente des HLM en Ontario, en France et en Belgique.
- Diffusion à des milliers d'exemplaires d'un album-photos pour montrer les belles rénovations réalisées dans les HLM du Québec afin d'encourager les locataires à faire part des travaux qui pourraient améliorer leur qualité de vie.
- Réalisation d'une dizaine de capsules vidéo d'information qui seront disponibles sur notre site web.

• Réédition du guide pour faciliter la tenue de l'élection des locataires au CA des offices qui doit avoir lieu entre le 1^{er} janvier et le 30 avril 2013 et production d'une affiche pour inviter les locataires à ces élections.

- Accompagnement régulier des principaux CCR dans les offices de plus de 1000 logements.

• Participation à une campagne de sensibilisation de la SHQ pour rappeler les dispositions du code de déontologie aux dirigeants et administrateurs des offices.

- Tenue de notre 13^e congrès et 20^e anniversaire, les 7 et 8 juin 2013, à l'Université Laval de Québec avec un atelier spécial pour les locataires élu-e-s au CA des offices au début de 2013.



Des locataires de 15 régions du Québec forment le conseil d'administration de la FLHLMQ.

Un 12^e congrès stimulant

«Lorsque tu veux faire quelque chose pour moi, si tu le fais sans moi, tu risques de le faire contre moi.»

C'est cette phrase inspirante que l'ancien maire de Québec, Jean-Paul L'Allier, a répété à plusieurs reprises au grand plaisir des 249 délégué-e-s réunis à l'Université Laval de Québec, les 15 et 16 juin pour le 12^e congrès de la FLHLMQ.

Provenant de toutes les régions du Québec, les locataires ont écouté avec attention les conseils prodigués par l'ancien diplomate, avocat et professeur. Quand

une campagne d'éducation afin de mieux faire connaître et appliquer les valeurs contenues dans le code de déontologie des dirigeants et administrateurs d'un office. De plus, elle nous a appris que la SHQ publierait les statistiques à ce sujet dans son rapport annuel. Elle a aussi précisé que les vérificateurs de la SHQ avaient pour mission de s'assurer que les offices procédaient à la consultation des locataires lors de leur passage de contrôle dans les offices.

que la SHQ consacre au moins le tiers de ses budgets de rénovation des HLM à l'amélioration des logements eux-mêmes. En effet, la discussion nous a amenés à constater qu'après cinq années de gros travaux axés sur l'extérieur des bâtiments, il serait plus que temps que les locataires voient l'amélioration de l'intérieur de leur logement et de leurs conditions de vie au quotidien. Une résolution demandant que le Protecteur du citoyen puisse avoir juridiction sur les HLM a aussi été adoptée.

Outre ces questions, les congressistes ont aussi pris le temps de discuter de l'impact des projets de type LAQ et Accès Logis sur les locataires, la gestion des offices, le fonctionnement des CCR et le rôle des locataires au CA des OMH.

Comme à chaque année, la rencontre prévoyait plusieurs moments de socialisation et de partage entre des locataires actifs dans leur milieu et qui vivent dans des réalités aussi distinctes que Rivière-Bleue, Montréal, Larouche, Sherbrooke, Port-Cartier, Québec, Maniwaki et Poularies. L'une des activités bien appréciées au cours du congrès fut l'atelier d'art engagé. Plusieurs congressistes ont en effet mis la main au pinceau pour fabriquer une nouvelle bannière pour la FLHLMQ. Celle-ci a été dévoilée lors de la dernière plénière.

Après avoir honoré la mémoire de sa présidente, Nicole Sirois, récemment décédée, le congrès a procédé à l'élection de Marie-Josée Sansoucy (Montérégie) à titre de nouvelle présidente. Plusieurs nouveaux délégué-e-s régionaux ont également été élu-e-s : Carole Gauthier (Saguenay-Lac-Saint-Jean), Michel Legendre (Estrie), Lynda Gendron (Côte-Nord), Claude Chantigny (Outaouais) et Thérèse Fortin (Abitibi-Témiscamingue).

Tous les congressistes se sont donnés rendez-vous les 7 et 8 juin 2013 pour le 13^e congrès de la FLHLMQ qui marquera aussi son 20^e anniversaire.



Une centaine de locataires ont contribué à peindre la nouvelle bannière collective de la FLHLMQ.

on lui a demandé comment on pouvait influencer les décisions prises par les offices d'habitation, il a répondu « Sachez présenter des propositions et des solutions plutôt que des problèmes ». Il a aussi rappelé la responsabilité qu'ont tous les élus et les gestionnaires concernant la consultation des citoyens en précisant « qu'une véritable consultation implique que les gens qu'on consulte disposent des informations nécessaires et des moyens appropriés pour émettre une opinion éclairée ». Et surtout « que de tenir une consultation exige de la part de celui qui la tient d'être ouvert et prêt à considérer les avis et propositions présentés pour modifier le projet qu'on soumet à la consultation ».

Pour sa part, la vice-présidente de la SHQ, Lise Guillemette, a dit aux locataires que la SHQ était prête à s'impliquer dans

Des échanges fructueux entre locataires

Le congrès a aussi permis aux locataires d'exprimer leur opinion sur plusieurs questions. Notamment, une proposition a été adoptée à l'unanimité pour demander



Les locataires ont démontré leur énergie lors de la soirée dansante.

Élections aux CA des offices

Le mandat de la plupart des 1100 locataires siégeant au conseil d'administration des offices d'habitation des quatre coins du Québec arrivera bientôt à échéance puisqu'il était d'une durée de trois ans et que les dernières élections ont eu lieu au début de l'année 2010.

Entre le 1^{er} janvier et le 31 avril 2013 les locataires des 543 offices d'habitation du Québec seront donc invités à poser leur candidature et à voter pour les 2 locataires

qui doivent les représenter au Conseil d'administration de leur office.

Comme il est très important de bien choisir les deux représentant-e-s des locataires et qu'il faut le faire en toute démocratie, la FLHLMQ fera parvenir à toutes les associations et à tous les CCR, en décembre 2012, un guide expliquant comment tenir une assemblée d'élection et les procédures d'élections à respecter. Vous pouvez avoir plus d'informations sur les pouvoirs et responsabilités des locataires au CA et sur les modalités d'élection en consultant le site de la FLHLMQ au www.flhlmq.com.

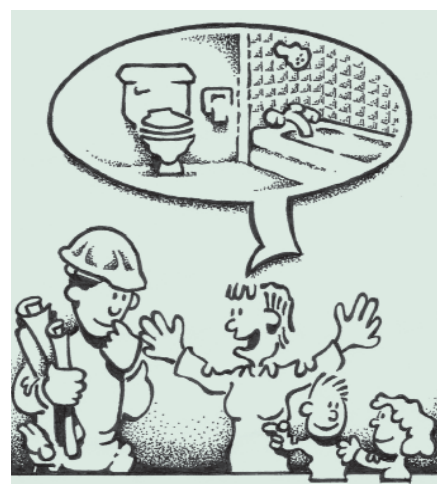
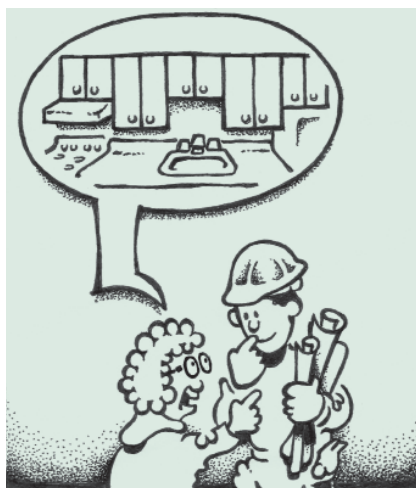


Conseils pratiques pour obtenir des rénovations dans vos immeubles

1. CONNAÎTRE LES BESOINS

Pour obtenir des travaux de rénovation dans votre HLM, le conseil d'administration (CA) de l'association doit être pro-actif. En tout premier lieu, il doit savoir ce qui doit être fait pour améliorer le bien-être des locataires. Pour ce faire, il peut :

- faire la liste des diverses demandes ou des besoins exprimés par les locataires ;
- choisir deux à trois priorités qui pourraient être les rénovations urgentes ou celles qui amélioreraient de façon importante la qualité de vie des locataires ;
- proposer cette liste aux locataires lors d'une réunion pour discussion et adoption.



2. FORMULER DES DEMANDES CLAIRES

Ce n'est pas tout de faire une liste de demandes pour des travaux que vous voulez voir effectuer, il faut aussi convaincre l'office de la pertinence de ces demandes. Afin d'appuyer vos demandes, il est bon :

- d'expliquer pourquoi on veut telle ou telle rénovation (Exemple : une salle à lavage à chaque étage serait plus pratique et plus sécuritaire) ;
- de donner les impacts qu'aura telle ou telle rénovation (Exemple : une salle à lavage à chaque étage fera en sorte que les personnes à mobilité réduite pourront plus facilement faire leur lavage. Il y aura moins d'embouteillage aux moments les plus pratiques pour

faire le lavage. Les locataires pourront mieux surveiller leur lessive et libérer plus rapidement les machines à laver et à sécher) ;

- de donner des arguments pour soutenir notre demande (Exemple : l'âge moyen des locataires est de 68 ans. Mme Tremblay s'est brisée une hanche en tombant dans l'escalier avec son panier de lavage. 80% des locataires réunis en assemblée ont approuvé cette demande).

POUR EN SAVOIR PLUS

- Lisez le guide sur la consultation des locataires sur les rénovations de la FLHLMQ ;
- Consultez la section rénovation sur le site www.flhlmq.com

3. ACHEMINER VOS DEMANDES À L'OFFICE

Il faut bien sûr faire part de vos demandes à l'office. Le meilleur moment est probablement lorsque l'office prépare sa demande de budget à la SHQ, soit à la fin de l'hiver. Pour mettre toutes les chances de votre côté, il est bon :

- de remettre vos demandes par écrit sous forme d'un avis, avec les explications et les arguments que vous avez trouvés ;
- de demander à l'office une rencontre pour bien expliquer vos demandes et répondre à ses questions ;
- de s'assurer que les deux membres représentant les locataires au CA de l'office soient bien au courant et comprennent bien vos demandes. Ils pourront ainsi mieux défendre vos idées.

MODÈLE D'AVIS SUR LES RÉNOVATIONS POUR L'OFFICE

Mme la présidente du CA
OMH des Belles montagnes

Objet : Avis de l'Association des Belles montagnes sur les prochaines rénovations

Madame,

Suite à l'assemblée de notre association tenue en janvier, où 70 % des locataires étaient présents, nous avons le plaisir de vous faire part de nos demandes concernant les prochaines rénovations.

1. Nous aimerions que le système de ventilation dans les toilettes soit changé. Un sondage que nous avons effectué a montré qu'il y a des moisissures dans la majorité des toilettes de l'immeuble. Plusieurs locataires se plaignent de problèmes respiratoires. Le CLSC nous a confirmé que c'est un problème urgent à régler.

2. Nous aimerions que la porte de l'entrée puisse s'ouvrir automatiquement. Cela faciliterait la vie à ceux qui sont en chaise roulante ou avec une marchette, ceux qui ont des paquets dans les mains ou les personnes qui manquent de force pour ouvrir la porte (elle est dure à ouvrir). 80 % des locataires présents à l'assemblée ont voté en faveur d'une telle amélioration.

3. Nous aimerions aussi que les marches de l'escalier qui sont endommagées ou brisées soient réparées afin d'éviter les accidents. Deux locataires sont tombées dans l'escalier dernièrement. Heureusement, elles ne se sont pas fait trop mal, mais mieux vaut prévenir que guérir. Selon certains locataires, l'immeuble a près de 30 ans et personne ne se souvient qu'on ait réparé les marches de l'escalier.

Nous serions heureux de vous rencontrer afin de mieux expliquer nos demandes.

Nous attendons de vos nouvelles.

Éluard Tremblay, président
Association des locataires
des Belles montagnes

La FLHLMQ peut-elle poursuivre un office qui ne respecte pas les droits d'une association de locataires?

Selon l'art. 58.2 de la Loi de la Société d'habitation du Québec, «l'office doit reconnaître toute association de locataires qui se conforme aux directives émises par la Société». De plus, la SHQ affirme qu'elle reconnaît le caractère autonome de leurs activités. Ceci, en soi, n'a rien de bien révolutionnaire puisque le droit d'association est depuis longtemps reconnu dans la Charte canadienne des droits et libertés.

Mais qu'arrive-t-il dans la vie de tous les jours quand ces droits sont ouvertement bafoués ? Prenons le cas concret d'une lettre reçue récemment par une présidente dans une association pour personnes âgées de la Montérégie.

«Je suis le procureur de l'OMH et, à ce titre, j'ai reçu le mandat de vous faire parvenir la présente

mise en demeure. Il appert que vous vous livrez, auprès des locataires, à une campagne destinée à saper les bonnes relations que l'OMH entretient avec ses locataires. En effet, vous auriez notamment affiché un avis adressé aux locataires indiquant que les demandes adressées par l'OMH à ses locataires de se conformer aux dispositions du bail relatives aux animaux étaient illégales. (...) À défaut, j'ai le mandat de demander votre expulsion des lieux loués, et ce, sans avis ni délai.»

Bientôt un avis de la Clinique Juripop

La FLHLMQ a demandé aux avocats qui ont défendu le mouvement étudiant dans diverses demandes d'injonction d'étudier quels sont les recours des

locataires devant les tribunaux lorsque leur droit d'association n'est pas respecté sur des questions concrètes comme le droit de recevoir sa subvention, d'afficher dans l'immeuble, de se réunir librement, de disposer de biens et meubles et d'aménager la salle communautaire pour des activités, de représenter les locataires auprès de l'office et de négocier les enjeux collectifs, de tenir un référendum sur la présence des animaux, etc.

Suite à cet avis, la FLHLMQ verra si elle peut elle-même entreprendre des recours légaux pour défendre les droits de ses associations membres lorsque cela s'avère malheureusement nécessaire.

Fin des conventions avec le gouvernement fédéral ?

Québec doit fermer la porte à toute spéculation

Au cours des prochaines années, les conventions d'exploitation des HLM qui lient Québec, Ottawa et les municipalités prendront fin.

Avec l'expiration de ces ententes tripartites, la donne risque de changer dans la gestion des HLM du Québec. Ailleurs au Canada, le processus a souvent tourné à la catastrophe pour les locataires, ce qui pousse la FLHLMQ à considérer avec un certain scepticisme les propos jovialistes de la SHQ dans ce dossier.

Trois grands défis

Chaque immeuble HLM est couvert par une entente (une convention) qui, en gros, dit que le gouvernement fédéral paie 55% du déficit d'exploitation des HLM, les municipalités 10% et le gouvernement du Québec assume la balance en plus d'être, dans la plupart des cas, le propriétaire du HLM.

Retrait du financement fédéral

La fin de ces conventions signifie que le fédéral ne contribuera plus au budget des HLM. La SHQ affirme que la fin de la contribution fédérale correspond à la fin du paiement des hypothèques contractées pour les immeubles et que, grosso modo, la diminution des dépenses correspond à la diminution du financement fédéral. Les chiffres que la FLHLMQ a pu consulter sont, à notre avis, trop optimistes pour être réalistes.

Des rénovations à prioriser

De plus, les calculs élaborés par Québec partent d'un scénario où les immeubles sont laissés en bon état au départ du fédéral. Ce qui est loin d'être garanti puisque cela implique qu'il faudra convaincre Ottawa de continuer à injecter sa part des 300 millions \$ par année nécessaires à la rénovation des HLM pendant encore une décennie.

Non seulement faut-il prioriser les travaux dans les immeubles où les conventions se terminent, mais le type de rénovation devrait aussi être influencé par la fin du financement fédéral : des

travaux qui permettent de réduire les coûts d'exploitation (chauffage, entretien, réparation) des immeubles devraient occuper les premiers postes budgétaires dans chaque office.

D'une manière générale, la SHQ affirme avoir déjà une politique en ce sens, et ce, depuis un bon bout de temps. Les informations concrètes à notre disposition nous permettent d'émettre des doutes sur la rigueur avec laquelle cette politique est mise en œuvre.

Des immeubles vendus aux spéculateurs ?

En Ontario, où les conventions sont terminées depuis une dizaine d'années, le gouvernement provincial a cédé la propriété des HLM aux municipalités. La ville de Toronto a mis en vente des centaines de logements sous prétexte de pouvoir utiliser les profits ainsi réalisés pour rénover les autres HLM dont elle demeure la propriétaire.

Au Québec, il y a quelques mois, un maire du Témiscouata entamait des démarches auprès de la SHQ afin d'obtenir l'autorisation de vendre un HLM. Le motif : le HLM se trouve sur un beau terrain avec vue sur le lac. La ville (et des promoteurs immobiliers) pourrait tirer des profits juteux en vendant l'immeuble bien situé pour en construire un nouveau de l'autre côté du village, loin des services et de la belle vue.

La réponse de la SHQ : la convention ne permet pas une telle opération. Mais quand la convention n'existera plus, qu'est-ce qui protégera ces locataires dans un monde de requins où le profit et la corruption sont la norme ? Certains offices, pour des motifs plus nobles, voudraient pouvoir prendre une nouvelle hypothèque sur les HLM pour en bâtir de nouveaux. Mais qui nous protégera s'ils font de mauvaises affaires en jouant au Monopoly avec nos immeubles ?

La FLHLMQ entend donc demander au nouveau gouvernement du Parti québécois d'adopter des barrières réglementaires et législatives pour interdire ce genre de transactions.



TROIS ANS POUR DESTITUER UN DIRECTEUR EN CONFLIT D'INTÉRÊT!

La SHQ a-t-elle la compétence pour faire appliquer son code de déontologie ?

Patience et longueur de temps font plus que force ni que rage, raconte le vieil adage. Espérons que les locataires d'une petite localité de la Mauricie partagent cette sagesse, car il semble bien que ce soit la seule manière d'obtenir l'application du Code de déontologie sensé guider les directeurs et les conseils d'administration des 543 OMH du Québec.

C'est seulement en juin 2012 que le CA de la SHQ a décidé de révoquer un directeur de son poste en raison d'une situation de conflit d'intérêts pourtant signalée dès mars 2009 dans une plainte en déontologie formulée par un organisateur de la FLHLMQ. Et encore, il aura fallu que le plaignant fasse preuve de beaucoup de ténacité pour éviter que sa plainte soit tablettée ou déclarée réglée alors que le problème persistait. Avec pour résultat que le CA de l'office annonce aux locataires la retraite du directeur alors que celui-ci a été, dans les faits, révoqué par décision du CA de la SHQ pour avoir contrevenu à ses devoirs, notamment en vertu de l'art. 12 du code de déontologie.

Cette saga, longue de trois ans, démontre les failles qui existent dans l'application du Code de déontologie : les délais déraisonnables, le fait que la SHQ soit à la fois juge et partie dans les dossiers, le manque de transparence dans l'application des sanctions, etc. Ces lacunes minent la confiance que peuvent avoir les citoyen-ne-s dans le processus de traitement des plaintes et découragent fortement le fait de signaler les irrégularités.

Comment la SHQ peut-elle garder une distance objective et ne pas se trouver elle-même en faute lorsque surgit un problème dans un office alors que c'est elle qui finance, forme et conseille les OMH ? À vrai dire, la SHQ semble avoir une patate chaude entre les mains.

La FLHLMQ compte demander au nouveau ministre qui sera responsable des HLM de confier la gestion des plaintes en déontologie à une instance indépendante et d'inclure ce qui se passe dans les OMH dans le mandat du Protecteur du citoyen.



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

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

514 521-1485 • 1 800 566-9662

info@flhlmq.com • www.flhlmq.com