

Ensemble, rénovons nos HLM

INVITATION AU 8^e CONGRÈS DE LA FÉDÉRATION DES LOCATAIRES
D'HABITATIONS À LOYER MODIQUE DU QUÉBEC

16 ET 17 MAI 2008

UNIVERSITÉ LAVAL À QUÉBEC

C'est sous le thème « Ensemble, rénovons nos HLM » que les locataires des quatre coins du Québec sont invités à se réunir les 16 et 17 mai 2008 à l'Université Laval à Québec.

Avec des conférenciers invités de la Société d'habitation du Québec, du Regroupement des offices d'habitation du Québec et de l'Association des directeurs d'offices d'habitation, nous évaluerons comment vont les travaux de rénovation qui devraient s'être multipliés dans nos immeubles grâce à l'investissement de 1,2 milliard \$ annoncé par la ministre Nathalie Normandeau. Nous échangeons particulièrement sur les façons, pour les locataires, d'influencer le contenu des plans pluriannuels d'intervention que doivent mettre en place chacun des offices pour moderniser tous les HLM du Québec afin d'assurer que nos principaux besoins ne soient pas oubliés.

Les locataires pourront aussi participer à différents ateliers de formation pour mieux comprendre 1- Le

Code de déontologie des administrateurs et administratrices sur le conseil d'administration des offices ; 2- Le fonctionnement et les réalisations des comités consultatifs de résident-e-s (CCR) ; 3- Comment renforcer la participation dans nos associations de locataires ; 4- Comment obtenir du financement pour réaliser des activités dans le cadre du Programme d'aide à l'initiative communautaire et sociale en HLM (PAICS).



Finalement, le congrès sera l'occasion de discuter du rapport d'activités produit par le conseil d'administration de la FLHMQ, de son bilan financier et de fixer les grandes orientations de travail pour l'année 2008-2009.

Vous trouverez dans ce bulletin

toutes les informations nécessaires pour vous inscrire à notre congrès mais également pour vous y préparer.

Au plaisir de vous rencontrer les 16 et 17 mai !

Nicole Sirois
Présidente de la FLHMQ

Pour participer

• Associations de locataires ou comités consultatif des résident-e-s (CCR)

Votre association ou votre comité consultatif de résident-e-s (CCR) doit être membre de la FLHLMQ. Il suffit, si cela n'est pas déjà fait, de verser une cotisation annuelle de 25 \$ pour les associations et CCR de 100 logements et moins et de 50 \$ pour les associations et CCR de plus de 100 logements. Cette cotisation est valable du 1^{er} janvier au 31 décembre.

Chaque association ou CCR peut déléguer au congrès 2 locataires qui auront droit de vote. Il en coûtera 75 \$¹ par délégué-e pour s'inscrire au congrès. Les repas, les collations, l'hébergement ainsi que les frais de garde² et de transport seront payés par la FLHLMQ. Chaque association et CCR doit compléter et nous retourner le formulaire d'inscription en précisant les 2 choix d'ateliers de chaque délégué-e.

• Locataires élu-e-s au conseil d'administration de l'office d'habitation

Les locataires élu-e-s au conseil d'administration de leur office peuvent également être membre individuel de la FLHLMQ. Il suffit de verser une cotisation annuelle de 10 \$. Ils et elles auront le droit de parole au congrès mais non pas le droit de vote, qui est réservé aux associations et aux CCR.

Le coût d'inscription sera de 75 \$ par membre individuel. Les repas, les collations et l'hébergement seront payés par la FLHLMQ. Les frais de transport seront cependant au frais du membre individuel (la FLHLMQ essaiera de faciliter le covoiturage). Chaque membre individuel doit compléter et nous retourner le formulaire d'inscription en précisant ses 2 choix d'ateliers.

• Cahier de propositions

Chaque association et CCR membre est en droit de faire des propositions pour le congrès. Ces propositions devront nous être acheminées **avant le 21 mars 2008**. Vous recevrez **avant le 11 avril** un cahier des propositions reçues ainsi que celles formulées par le conseil d'administration de la FLHLMQ.

1. Le tarif de 75 \$ par délégué-e comprend une nuit d'hébergement. Si un-e délégué-e n'a pas besoin d'hébergement, le tarif n'est que de 40 \$.

2. La FLHLMQ rembourse les frais de garde (max. : 25 \$ par journée). À noter qu'une preuve écrite de tels frais et de tous autres frais réclamés est nécessaire.

Information sur votre séjour

Arrivée

Vendredi, le 16 mai entre 9h00 et 9h30. Pavillon Lemieux (pour l'hébergement). En entrant sur le campus de l'Université Laval par le boulevard Laurier, suivez les panneaux indiquant les pavillons.

Le congrès débutera à 10h30, au pavillon Desjardins.

Départ

Samedi, le 17 mai à 16h00.

Certaines arrivées ou certains départs pourront avoir lieu plus tôt ou plus tard en raison des horaires d'autobus dans les régions éloignées de Québec.

Transport

- Si vous arrivez en automobile :
La FLHLMQ remboursera votre voyage aller-retour (0,25 \$/km) à la condition que vous acceptiez de faire du covoiturage, si nous vous le demandons. Le stationnement est gratuit³, en arrière du Pavillon Lemieux.
- À Montréal, la FLHLMQ organisera le transport en autobus nolisé à partir de la Station centrale (ancien terminus Voyageur, au coin de Berri et Maisonneuve). Cette formule est privilégiée car elle est économique et avantageuse pour tous et toutes.

Hébergement

Chaque participant-e aura droit à une chambre en occupation simple ou double dotée d'un lavabo. Les douches et toilettes sont communes à l'étage. La literie et les serviettes de bain sont fournies. Nous vous encourageons à prendre une chambre double si possible car cela permettrait des économies importantes. En cas de besoins spéciaux, prière de le mentionner dans votre formulaire d'inscription. Tous les repas seront pris à la cafétéria.

Téléphone en cas d'urgence :

(514) 951-1837 (cellulaire)

3. À l'inscription, nous vous remettons une vignette que vous devrez installer bien en vue dans votre véhicule.

**Date limite d'inscription :
le 11 avril 2008**

Ordre du jour préliminaire

Vendredi, le 16 mai 2008

Salle Hydro-Québec

- 9h00 à 10h00 Accueil et inscription
- 10h00 à 11h30 Ouverture du congrès
Présentation et adoption du rapport d'activités du conseil d'administration et des principaux enjeux pour 2008
- 11h30 à 12h00 Présentation et adoption des états financiers, et nomination du vérificateur
- 12h00 à 13h30 Dîner à la cafétéria
- 13h30 à 15h00 Conférence sur les enjeux de la rénovation des HLM avec des conférenciers invités (SHQ, ROHQ, FLHLMQ)
- 15h00 à 15h30 Pause
- 15h30 à 17h00 Ateliers (Comment les locataires peuvent-ils influencer localement le plan pluriannuel d'intervention de leur OMH)
- 17h00 à 18h30 Souper

Le Grand Salon

- 19h30 à 22h00 Soirée animée

Samedi, le 17 mai 2008

Le Grand Salon

Les délégué-e-s pourront participer à 2 ateliers différents de formation durant l'avant-midi.

- 8h30 à 10h00 Première série d'ateliers de formation « Parole aux locataires » :
1. Comprendre et utiliser le nouveau code de déontologie des administrateur-trice-s sur les conseils d'administrations des offices
 2. Comment faire fonctionner son CCR pour améliorer les services de l'office ?
 3. Développer des relations harmonieuses au sein de son association de locataires
 4. Comment formuler un projet dans le cadre du PAICS
- 10h00 à 10h30 Pause
- 10h30 à 12h00 Deuxième série d'ateliers de formation « Parole aux locataires » :
1. Comprendre et utiliser le nouveau code de déontologie des administrateur-trice-s sur les conseils d'administrations des offices
 2. Comment faire fonctionner son CCR pour améliorer les services de l'office ?
 3. Développer des relations harmonieuses au sein de son association de locataires
 4. Comment formuler un projet dans le cadre du PAICS
- 12h00 à 13h30 Dîner
- 13h30 à 15h00 Plénière d'adoption des propositions présentées par le conseil d'administration de la FLHLMQ et par les membres
- 15h00 à 15h15 Mot de clôture de la présidente de la FLHLMQ

ENSEMBLE, RÉNOVONS NOS HLM

8^e congrès de la FLHLMQ

Un énorme défi attend les locataires. Comment utiliser le 1,2 milliard \$ pour moderniser les HLM ?

La vice-première ministre, Nathalie Normandeau a annoncé le 4 décembre dernier une excellente nouvelle. Au lieu des 105 millions \$ déjà prévus pour rénover nos 65 000 logements en 2008, c'est plutôt 263 millions \$ qui seront disponibles. Il en sera d'ailleurs ainsi pour les 5 prochaines années, puisque les offices disposeront de 1,2 milliard \$ pour moderniser le parc HLM au Québec.

1. Doubler ou même tripler les budgets

Enfin, après 30 ans de « déficit d'entretien », les offices auront maintenant les moyens financiers de procéder à la rénovation des logements que nous occupons puisqu'ils verront doubler ou même tripler leurs budgets alloués aux rénovations majeures. Il deviendra possible de rénover les cuisines et les salles de bains, d'installer des fenêtres et des portes-patio de qualité, d'insonoriser certains immeubles du début des années 70, d'installer des ascenseurs là où ils font cruellement défaut, etc.. Ces améliorations majeures sont plus que nécessaires puisque près de 75 % de nos HLM ont plus de 20 ans, comme le démontre le tableau 1.

Pour ce faire, les 550 offices à travers le Québec devront produire de nouveaux plans de rénovations globaux, appelés plans pluriannuels, qui viendront remplacer les plans triennaux déjà adoptés. Ces plans devront s'appuyer sur un bilan de santé des immeubles pour identifier les travaux à faire et fixer des priorités. Pour l'année 2008, qui se veut une année de transition, les offices se verront accorder les pleins montants qu'ils ont déjà demandés dans leurs plans triennaux. Ils peuvent également, s'ils le désirent, obtenir dès maintenant les fonds demandés pour 2009 et 2010 afin d'accélérer les travaux.

Un comité de pilotage composé de la Société d'habitation du Québec (SHQ), du Regroupement des offices d'habitation du Québec (ROHQ), de l'Association des directeurs d'offices d'habitation du Québec (ADOHQ) et de la

FLHLMQ sera mis sur pied pour déterminer l'utilisation du 1,2 milliard \$ et suivre l'évolution des travaux.



2. Un rendez-vous à ne pas manquer

Pour nous, les locataires, il s'agit d'une chance que nous ne devons pas laisser passer. À nous de prendre les moyens de nous assurer que le 1,2 milliard \$ sert vraiment à répondre à nos besoins. Sinon, il nous faudra peut-être attendre encore 30 ans avant qu'un tel investissement ne se reproduise. Mais cela implique que nous devons nous mobiliser pour suivre de très près les travaux qui seront faits.

A) Influencer le contenu des plans pluriannuels d'intervention

Dans chacun des offices du Québec, qu'il soit petit ou gros, nous devons exiger que notre Comité consultatif de résident-e-s (CCR) soit consulté dans l'élaboration du plan pluriannuel d'intervention comme le prévoit l'article 58.4 de la loi de la SHQ.

Nous ne devons pas attendre que les offices deviennent quels sont nos besoins en terme de rénovation et d'amélioration dans chacun de nos immeubles. Nous devons prendre l'initiative de consulter nos locataires afin de dresser une liste de nos demandes prioritaires et la soumettre à la direction ainsi qu'au conseil d'administration de l'office. Cela peut être fait en organisant des assemblées générales de locataires dans chacun de nos immeubles, par la tenue d'un colloque auquel tous les locataires sont invités, etc..

B) La présence des locataires dans les réunions de chantier

Pourquoi ne pas exiger que des représentant-e-s des locataires soient présents lors des réunions de chantier dans chacun des immeubles. Ainsi, nous pourrions intervenir pour essayer de minimiser les désagréments durant la pé-

Tableau 1. Répartition des logements HLM par année de construction

	Avant 1975	1976-1980	1981-1985	1986-1990	1991-1995	Après 1996
Nombre de logements	17 348	17 689	13 203	10 127	6 593	45
% du total	26,7 %	27,2 %	20,3 %	15,6 %	10,1 %	0,1 %

Source : SHQ, Banque de référence en habitation sociale, 2004

riode des travaux (bruit, saleté, ascenseur monopolisé, sécurité, etc.). Nous pourrions aussi collaborer à la transmission des informations à fournir aux locataires de l'immeuble sur le calendrier des travaux et les consignes de sécurité à respecter.

C) Quels sacrifices les locataires devront-ils provisoirement faire et quels sont leurs droits ?

La loi prévoit qu'un propriétaire qui souhaite faire des rénovations majeures dans un logement doit conclure une entente avec son locataire. À défaut de quoi, la Régie du logement peut fixer les conditions à respecter.

Il sera donc important de négocier provincialement un cadre qui permettra ensuite aux offices et aux locataires de convenir d'ententes raisonnables afin de compenser les dérangements qui pourront survenir en raison de l'importance des travaux. Les CCR devront localement être mis à contribution pour déterminer des ententes collectives qui pourront s'appliquer à tous les locataires.

3. Les offices seront-ils capables de livrer la marchandise ?

L'annonce de la ministre Normandeau de moderniser nos 65 000 logements HLM représentera aussi un défi sans précédent pour les 550 offices d'habitation répartis à travers le Québec. Il s'agit d'une tâche colossale puisqu'il y a 8 524 immeubles à rénover comme l'indique le tableau 2.

Plusieurs obstacles devront être surmontés pour y arriver, pensons notamment aux questions suivantes :

A) Les offices qui géraient pour environ 60 millions \$ de travaux à chaque année pourront-ils augmenter leurs capacités à 263 millions \$ dès 2008 ?

Jusqu'à tout récemment, les 450 petits offices pouvaient compter sur l'expertise des conseillers techniques de la SHQ pour faire l'évaluation des travaux à faire et préparer les plans et devis nécessaires pour aller en appel d'offres. Ces ressources ne seront plus disponibles en raison des coupures de postes dans la fonction publique. La SHQ

produira plutôt des guides pour indiquer aux offices comment faire affaire avec les ressources existantes dans le secteur privé.

Si les grands offices ont développé l'expertise pour mener à bien de grands travaux, cela ne sera pas une simple affaire pour les directeurs et directrices à temps partiel qui n'ont pas nécessairement toutes les compétence et toutes les ressources pour y arriver. Pour plusieurs, la perspective de doubler ou tripler le rythme des rénovations signifiera également augmenter d'autant leurs charges de travail. Il y a aussi la difficulté de trouver des contracteurs de qualité dans une période de surchauffe de la construction et d'inflation des coûts, Sans parler du risque de se faire frauder par des sous-traitants pas toujours bien intentionnés et de la difficulté de bien surveiller la qualité des travaux réalisés.

B) Comment procéder à la rénovation globale des logements habités par les locataires sans trop bouleverser la vie de ceux-ci ?

Au cours des trente dernières années, il y a eu très peu de rénovation majeure dans les logements occupés par les locataires. Les offices profitaient du départ d'un locataire pour refaire le logement. Quelles procédures doit-on utiliser pour rénover les cuisines, les salles de bain, les portes et fenêtres et les recouvrements de plancher sans déranger à répétitions les locataires ? Devrait-on prévoir, à l'avance de libérer quelques logements dans l'immeuble pour y reloger provisoirement les locataires dont les logements subiront des travaux comme cela s'est fait à Liège en Belgique où on libérait un étage à la fois pour faire les rénovations ?

C) Jusqu'où ira la modernisation et l'amélioration des HLM ?

La SHQ doit produire prochainement 3 guides pour aider les offices.

- Un guide normatif de rénovation qui renfermera ses exigences dans le choix des matériaux et leur installation ;

Tableau 2. Répartition des bâtiments selon le nombre de logements

	Nombre de bâtiments	%	Nombre de logements	%
1 à 9 logements	6 820	80 %	15 300	25 %
10 à 19 logements	956	11,2 %	12 001	19,7 %
20 à 49 logements	518	6 %	14 000	23 %
50 à 199 logements	239	2,8 %	19 612	32 %
200 logements et plus	1	—	201	0,3 %
Total	8 524	100 %	61 114	100 %

Source : SHQ, Banque de référence en habitation sociale, 2004

- Un guide de réalisation et de suivi de projets ;
- Un guide expliquant comment élaborer le plan pluriannuel d'intervention.

Il est permis de se demander quels travaux seront autorisés par la SHQ dans ces documents. La modernisation des HLM signifiera-t-elle que nous pourrons installer des ascenseurs, des balcons, insonoriser les mauvais logements, installer des salles de lavage dans les logements ou à l'étage, aménager des salles communautaires là où elles font défaut, l'économie d'énergie, le développement durable, etc.. Quels standards voudrions-nous établir pour les 30 prochaines années ? Il s'agira d'un enjeu important dans les discussions du comité de pilotage.

Conclusion

Grâce à l'expertise de nos conférenciers invités de la SHQ, du Regroupement des offices d'habitation du Québec et de l'Association des directeurs d'office d'habitation du Québec mais également grâce à la précieuse collaboration de ceux et celles qui habitent en HLM et qui ont à cœur le succès de cette grande opération de modernisation de nos logements, notre 8^e congrès tentera d'apporter des débuts de réponses aux questions suivantes :

- Comment assurer la consultation des locataires sur une grande échelle pour élaborer la liste des travaux prioritaires dont nous avons besoin ?
- Sommes-nous prêts à participer à des réunions de chantiers pour faciliter l'exécution des rénovations et en réduire l'effet déroutant dans les immeubles que nous habitons ?
- Peut-on négocier des ententes collectives pour déterminer les dédommagements qui pourront être offerts aux locataires pendant la durée des travaux ?
- Les offices petits et gros pourront-ils doubler ou tripler leurs capacités de faire des travaux de rénovation en recourant aux services du privé ?
- Comment rénover de fond en comble des immeubles occupés par leurs résident-e-s en minimisant les nuisances pour ceux-ci ?
- Jusqu'où peut-on aller dans la modernisation des HLM et quels travaux seront permis ?

Pour plus d'informations, visitez la présentation powerpoint « Le plan de rénovation de nos HLM » sur la façon d'utiliser les budgets de rénovations et améliorations majeures (RAM) sur le site web de la FLHLMQ au www.flhlmq.com.

ATELIERS DE FORMATION

Dans la matinée du samedi, les délégué-e-s pourront participer à des ateliers de formation et de discussion d'une durée d'une heure trente. Une première série d'ateliers aura lieu de 8h30 à 10h00 et une deuxième série de 10h30 à 12h00. Chaque délégué-e pourra ainsi choisir 2 sujets parmi les ateliers suivants :

1 Comprendre et utiliser le nouveau code de déontologie des administrateur-trice-s sur les conseils d'administration des offices

Depuis le 1^{er} septembre 2007, le gouvernement du Québec a adopté un code de déontologie qui détermine les droits et les devoirs des membres qui siègent au conseil d'administration des offices. Peut-on agir en bon administrateur et défendre les locataires ?

2 Comment faire fonctionner son CCR pour améliorer les services de l'office ?

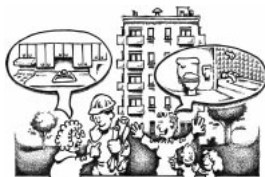
Au cours des 5 dernières années, des CCR ont réussi à faire changer des choses dans leur office. Voyons comment ils y sont arrivés et sur quels sujets précis ils ont eu du succès.

3 Développer des relations harmonieuses au sein de son association de locataires

Certaines associations ont de la facilité à avoir des bénévoles et à organiser des activités. Voyons comment elles font pour rassembler les locataires, éviter les conflits et avoir de la relève.

4 Comment formuler un projet dans le cadre du PAICS

Alors que la moitié des associations réussissent à obtenir des subventions pour leurs activités, l'autre moitié des associations se font refuser leurs demandes. Voyons quels sont les ingrédients essentiels pour avoir du succès.



8^e congrès de la FLHLMQ – Ensemble, rénovons nos HLM

Formulaire pour soumettre une proposition

Lors de notre 8^e congrès, les associations de locataires et comités consultatifs de résident-e-s (CCR) peuvent soumettre des propositions sur les questions d'intérêt commun. Si votre proposition est retenue par le congrès, elle deviendra une priorité d'action pour la FLHLMQ. Ces propositions seront discutées pour adoption lors de la plénière du 17 mai 2008.

Pour formuler une proposition, nous vous demandons d'expliquer brièvement le problème que vous voulez corriger et l'action ou la revendication que vous proposez pour y arriver.

Afin de résoudre le problème suivant :

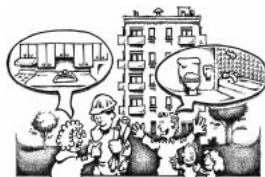
Nous proposons la résolution suivante :

Nom de l'association ou du CCR : _____

Nom du président : _____ Tél. : () _____

À retourner avant le 21 mars 2008 à la FLHLMQ
au 2520, rue Lionel-Groulx, local 202, Montréal, H3J 1J8
ou par fax au (514) 521-6444.

N.B. : Vous pouvez faire des photocopies du formulaire si vous avez plusieurs propositions à soumettre.



8^e congrès de la FLHLMQ – Ensemble, rénovons nos HLM

Formulaire d'inscription

Veuillez retourner le formulaire d'inscription à la FLHLMQ,
au 2520, av. Lionel-Groulx, local 202, Montréal (Québec), H3J 1J8
avant le 11 avril 2008

Nom de l'association ou du CCR : _____

Adresse : _____ app. : _____

Ville : _____ Code postal : _____

Noms des délégué-e-s :

_____ Tél. : () _____ 1^{er} atelier : _____ 2^e atelier : _____

_____ Tél. : () _____ 1^{er} atelier : _____ 2^e atelier : _____

Choix des ateliers : Il y aura 4 ateliers de formation dans l'avant-midi du samedi (voir choix en page 6). Pour chacun-e de vos délégué-e-s, indiquez-nous ci-haut, à côté de son nom, ses 2 choix d'ateliers (1, 2, 3 ou 4).

Hébergement* :

- Nous n'aurons pas besoin d'hébergement
- Nous voulons une chambre à occupation simple
- Nous voulons une chambre à occupation double
- Autres besoins spéciaux, précisez : _____

* Les chambres sont avec toilettes communes.

Transport** :

- Nous utiliserons l'autobus nolisé de Montréal pour nous rendre.
- Nous utiliserons une voiture pour nous rendre. Nous serons _____ personnes.
- Autre, précisez votre moyen de transport et l'heure d'arrivée : _____

** La FLHLMQ rembourse le kilométrage à concurrence de 0,25 \$/km, à condition que le conducteur accepte de faire du co-voiturage lorsque demandé

Frais d'inscription (comprenant les repas, l'hébergement et le remboursement des frais de transport et de garde) :

Nous incluons un chèque de _____ pour _____ délégué-e-s, à 75 \$ par personne.