Bulletin

de la Fédération des locataires d'habitations à loyer modique du Québec

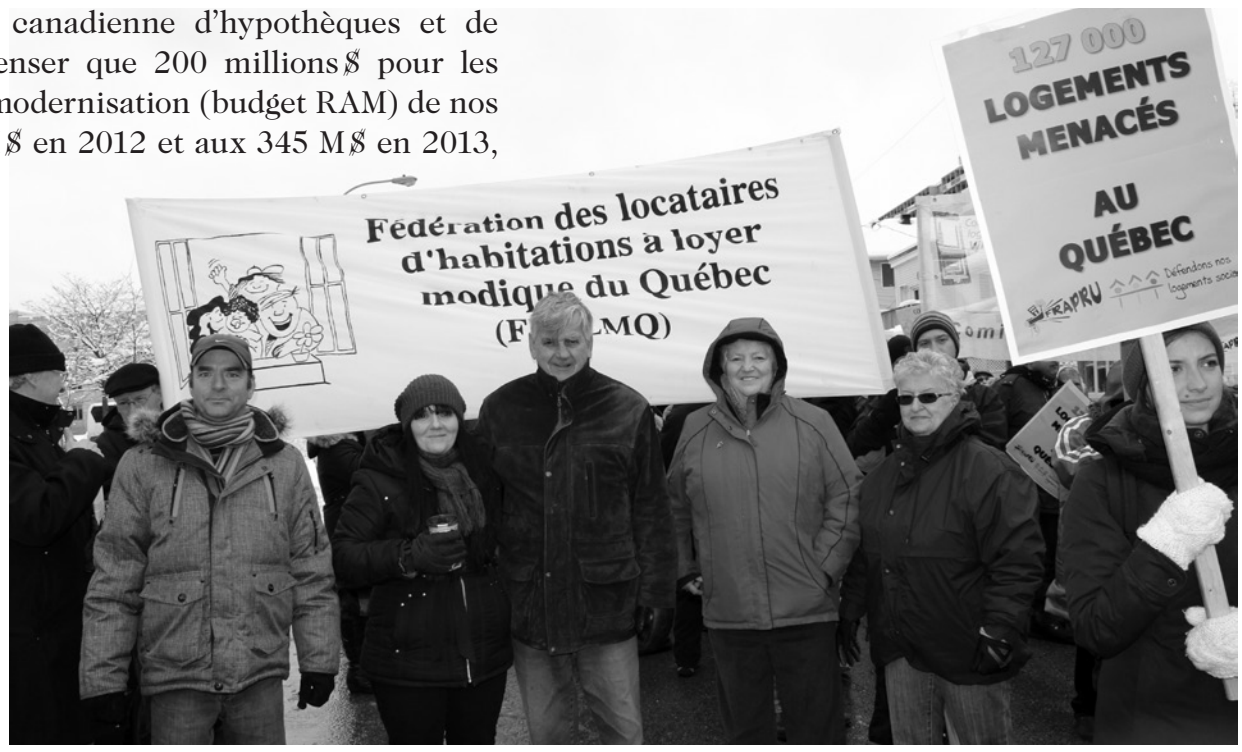
Numéro 78 Décembre 2013

Si nous ne faisons rien Ottawa réduira de 57% le budget des rénovations en 2014

À DÉFAUT d'avoir l'accord de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), la SHQ ne pourra dépenser que 200 millions$ pour les travaux de rénovation, d'amélioration et de modernisation (budget RAM) de nos HLM en 2014. Comparativement aux 308 M$ en 2012 et aux 345 M$ en 2013, cette rebuffade du fédéral viendra couper de moitié les efforts de rénovation de nos immeubles à travers le Québec.

Comme c'est seulement en avril 2014 que la décision de la SCHL deviendra officielle, la FLHLMQ a décidé de faire appel à ses associations de locataires afin de convaincre le fédéral d'être plus généreux et de ne pas freiner la rénovation de nos HLM.

Entre le 15 janvier et le 15 février 2014, vous recevrez des centaines de cartes postales que nous vous demandons de faire signer par tous vos locataires et de poster gratuitement au ministre fédéral Denis Lebel qui est responsable des infrastructures et des affaires intergouvernementales.



Les membres du CA de la FLHLMQ ont participé à une manifestation devant les bureaux du premier ministre Stephen Harper, à Ottawa, le 28 novembre, pour réclamer le maintien du financement fédéral.

«J'aime mon voisin» soulève les passions

LA CAMPAGNE «J'aime mon voisin», lancée par la FLHLMQ lors du Congrès annuel de juin 2013, connaît un important succès. De nombreuses associations de locataires ont endossé la charte de bon voisinage et encouragent maintenant les autres résidant-e-s à faire de même. En fait, cette campagne semble si bien lancée que nous devons à nouveau commander plusieurs milliers d'exemplaires de la charte, car nous sommes en rupture de stock !

Plusieurs associations de locataires et/ou CCR ont aussi commencé à prendre contact avec les organismes de justice alternative présents dans leurs régions afin d'organiser une formation gratuite pour leurs locataires. Cette formation planifiée par le Regroupement des organismes de justice alternative du Québec (ROJAQ) permet de donner des trucs aux participant-e-s pour être en mesure de bien s'entendre avec leur voisin mais aussi de parler de la médiation comme bon moyen de régler les conflits avant qu'ils ne prennent des proportions trop grandes. Des associations à Sherbrooke et Québec ont beaucoup apprécié cette formation et d'autres à Longueuil, Saguenay, Rimouski, Rivière-du-Loup, Magog, Gatineau et Saint-Jean-sur-Richelieu la recevront dans un avenir rapproché.

*Des membres de l'organisme de justice alternative **L'autre avenue** ont animé une formation appréciée des associations de locataires de Québec, le 21 novembre dernier.*

À Montréal, le CCR a reçu le mandat de voir en commun avec l'office et la FLHLMQ s'il était possible de pousser l'expérience plus loin en demandant à des locataires de devenir des «médiateurs» dans leurs milieux de vie. Un projet-pilote en ce sens verra peut être le jour en 2014.

Pour participer à la campagne, obtenir des chartes, des macarons, des affiches et peut être aussi une formation gratuite animée par l'organisme de justice alternative de votre région, il suffit de nous téléphoner au 1-800-566-9662.

14e congrès de la FLHLMQ

Mettez à votre agenda les 13 et 14 juin 2014

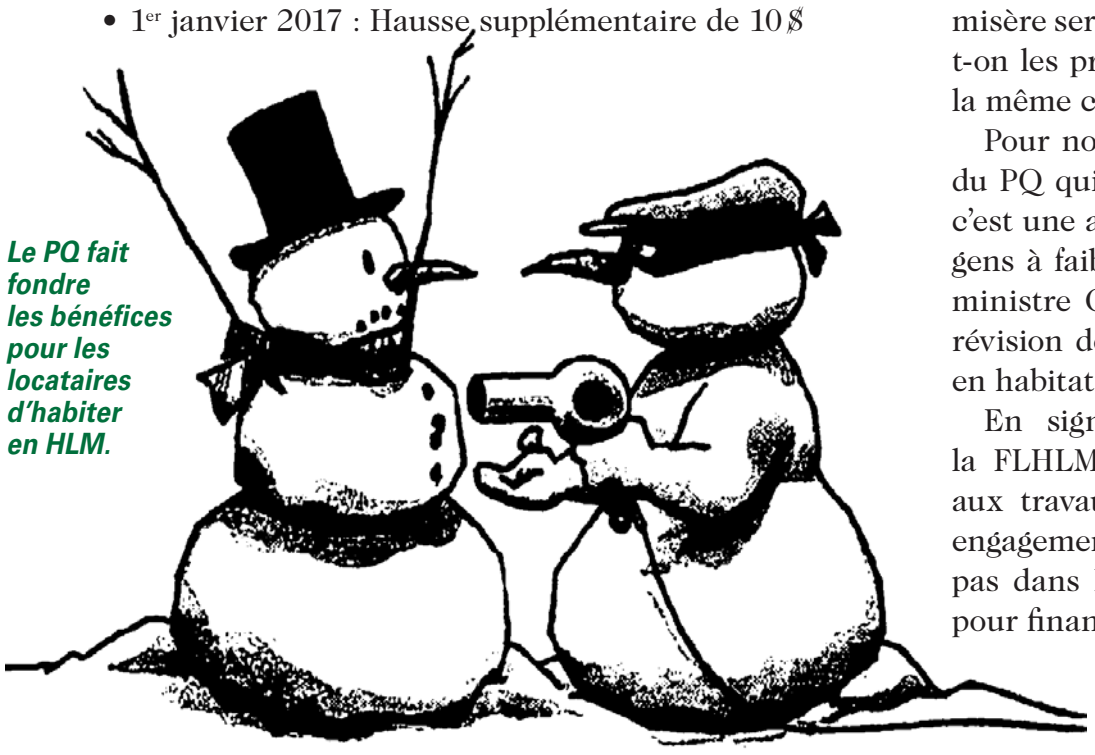
Toutes les associations et CCR seront invités à se réunir en juin prochain à Québec sous le thème «Fiers d'être en association!» afin de souligner les retombées positives du travail réalisé au quotidien par les centaines de locataires impliqués dans leur HLM. Nous en profiterons aussi pour discuter des moyens à prendre pour rendre la participation des locataires plus facile et plus agréable.

Trop riches pour être aidés par le PQ

Les locataires de HLM resteront à 604 $ par mois

LA MINISTRE DE L'EMPLOI ET DE LA SOLIDARITÉ SOCIALE, Mme Agnès Maltais, a annoncé, le 30 octobre dernier, que le chèque d'aide sociale de 604 $ par mois de 60 000 personnes vivant seules augmentera graduellement pour atteindre 654 $ par mois, le 1er janvier 2017. La hausse se fera ainsi:

- 1er février 2014 : Hausse de 20 $ par mois
- 1er janvier 2015 : Hausse supplémentaire de 10 $
- 1er janvier 2016 : Hausse supplémentaire de 10 $
- 1er janvier 2017 : Hausse supplémentaire de 10 $



Le PQ fait fondre les bénéfices pour les locataires d'habiter en HLM.

Malheureusement, les 29 000 personnes seules vivant dans les HLM et les autres logements subventionnés du Québec seront privées de cette hausse. Le gouvernement Marois considère que celles-ci sont déjà suffisamment aidées en raison de leur loyer qui est subventionné.

Cette nouvelle catégorisation à l'aide sociale, apte, inapte et maintenant locataire de logement social, vient créer un dangereux précédent où ceux et celles qui étaient dans une moins grande misère seront dorénavant moins aidés. Où cela s'arrêtera-t-il ? Va-t-on les priver aussi de l'indexation annuelle ? Fera t-on ensuite la même chose du côté des pensionnés avec la Régie des rentes ?

Pour notre Fédération, il s'agit d'un geste mesquin de la part du PQ qui n'annonce rien de bon pour la suite des choses, car c'est une attaque contre les bienfaits du logement social pour les gens à faible revenu. La question est maintenant de savoir si le ministre Gaudreault va poursuivre dans le même sens avec sa révision des programmes de la SHQ et son éventuelle politique en habitation ?

En signe de protestation, le conseil d'administration de la FLHLMQ a décidé de mettre sur la glace sa participation aux travaux entrepris par la SHQ dans l'attente d'obtenir un engagement clair du ministre Gaudreault à l'effet qu'il ne prendra pas dans les poches des locataires de HLM l'argent nécessaire pour financer ses nouvelles initiatives.

Quelques conseils pour éviter les fraudes

CHAQUE année, un petit nombre d'associations sont victimes de fraude. Le vieil adage voulant « que l'occasion fait le larron » est vrai dans les HLM comme dans tous les autres organismes bénévoles. C'est pourquoi il est important d'adopter des règles élémentaires de prudence afin de ne pas tenter le diable :

1. Le trésorier ou la trésorière doit être une personne fiable qui ne cumule pas d'autres fonctions ;
2. Manipuler l'argent des bingos et des autres activités en présence d'un témoin et tenir un registre de ces revenus ;
3. Avoir des factures pour chacune des dépenses effectuées ;
4. Pas plus de 100 $ dans la petite caisse et la renflouer seulement sur présentation de factures équivalentes ;
5. Avoir des chèques avec deux signatures et éviter que deux membres d'un même ménage soient signataires des chèques ;
6. Demander des rapports réguliers (aux 3 mois) des revenus et des dépenses ;
7. Afficher les rapports financiers au babillard et être le plus transparent possible (ouvrir vos livres à vos locataires) ;
8. Nommer un vérificateur interne lors de votre assemblée générale. Cette personne de confiance qui n'est pas membre du comité des locataires viendra regarder toutes les factures et pourra témoigner lors de l'assemblée générale que le bilan présenté par le trésorier est bien conforme à la réalité.

Dans la majorité des cas, les problèmes proviennent du fait qu'on ne tient pas un registre détaillé des revenus versés par les locataires (bingo, repas, sorties, liqueurs, etc.) ou d'une mauvaise gestion de la petite caisse où les revenus et les dépenses sont mélangés.

Prévisions budgétaires et dépenses extraordinaires

Pour la propre protection des locataires élus dans les associations, il est essentiel de faire adopter, chaque année, des prévisions budgétaires par vos membres en assemblée générale. Ainsi, les grosses dépenses auront été approuvées par vos locataires et personne ne pourra vous reprocher d'avoir fait ces dépenses. De même, si vous voulez vendre ou vous débarrasser de biens appartenant à vos membres.

Si une fraude survient...

Dans les cas de fraudes, notre expérience nous démontre qu'il est pratiquement inutile de poursuivre les voleurs en justice. Par contre, lors d'une assemblée générale, on peut faire adopter une proposition leur enlevant leur statut de membre. Ainsi, ils ou elles ne pourront plus participer aux activités ni se refaire élire au CA de l'association. On peut aussi et surtout tirer collectivement des leçons de ce qui est arrivé afin d'éviter de commettre les mêmes erreurs une deuxième fois.

Un office d'habitation est également en droit de refuser de reconnaître et de verser la subvention de fonctionnement (17 $ par année/par logement) à une association dont les dirigeants ou dirigeantes n'auraient pas bien rempli leurs obligations l'année précédente.

Comme en matière de finances, il vaut beaucoup mieux prévenir que guérir, dites-vous que ce n'est pas manquer de confiance envers les autres bénévoles de votre association que d'établir des règles sécuritaires et transparentes de la gestion de l'argent de vos membres.

ID²EM 2013-2014

Le jury a fait son travail

LES 5, 6 ET 7 NOVEMBRE derniers, le jury d'ID²EM a étudié 66 projets. Même si l'on constate, cette année, une meilleure compréhension de la notion de développement durable à l'intérieur des demandes, on doit tout de même déplorer le fait que le nombre de projets soumis par les associations a diminué passant de 32 l'an dernier à seulement 23 cette année. Les projets retenus recevront normalement une réponse en janvier.

Comme nos associations l'ont exprimé dans une résolution adoptée à notre dernier congrès, elles se sentent à l'étroit dans un programme qui cible le développement durable alors que leurs besoins et leurs pratiques portent beaucoup plus largement sur le développement social de leurs membres. ID²EM n'est donc pas le meilleur cadre pour financer des projets à caractère communautaire simple comme des repas collectifs, des jardins collectifs, de l'aide aux devoirs, etc. De plus, ID²EM tire à sa fin en raison des coupures effectuées dans les fonds de tiroir qui servaient à son financement.

En conséquence, la FLHLMQ demande que la SHQ rétablisse un véritable programme récurrent pour supporter les initiatives bénévoles des associations de locataires à l'exemple de l'ancien programme PAICS qui a été évalué très positivement pendant 10 ans avant d'être brutalement aboli par la SHQ.

Croyez-vous au Père Noel ?
Il vient de passer à St-Jean-sur-le-Richelieu

APRÈS DOUZE ANNÉES de lutte, l'Association des familles du boul. Gouin à St-Jean-sur-le-Richelieu a donné son accord de principe à une initiative proposée par les membres du CA de l'office afin de résoudre les problèmes causés par l'absence d'une salle communautaire dans leur ensemble immobilier. L'office procédera à la rénovation et à l'agrandissement d'une salle pour les familles dans un secteur central de la ville et facilitera le transport pour s'y rendre. Cette solution permettra de consolider les services pour venir en aide aux familles avec enfants, notamment la pédiatrie sociale.

Il reste à fignoler les détails de l'entente mais les deux parties semblent déterminées à vouloir régler de bonne foi ce conflit qui a trop duré.

Les membres du CCR de St-Jean-sur-le-Richelieu se réjouissent de l'entente de principe qui consolidera un local pour les familles après plusieurs années d'efforts.

QUADRIPORTEURS

Peut-on les interdire dans les salles communautaires ?

PLUSIEURS locataires se demandent s'il est possible d'interdire les quadriporteurs à l'intérieur de leur salle communautaire pour des raisons de sécurité. Il arrive parfois que des personnes âgées se font heurter par ce type de véhicule électrique difficile à manœuvrer dans l'espace restreint d'une salle où plusieurs locataires sont entassés.

Il n'existe pas à proprement parler de loi sur les quadriporteurs, qui sont de plus en plus populaires dans nos résidences. Il revient au comité élu de locataires de bien gérer la salle et d'avoir à cœur la sécurité de ceux et celles qui la fréquente. Il faut cependant agir avec prudence et entrevoir l'interdiction comme probablement la moins bonne des solutions.

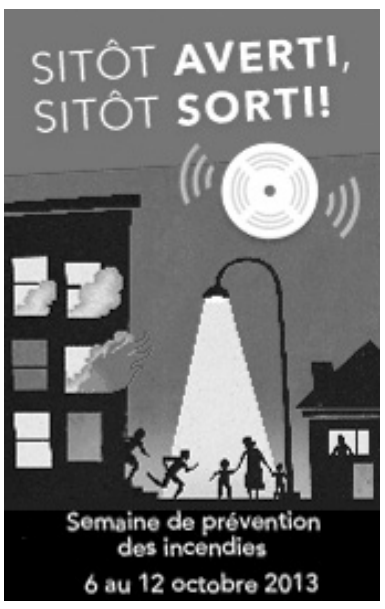
Les solutions peuvent dépendre de la disposition de la salle, du nombre de quadriporteurs et du genre d'activités qui s'y tiennent. Avant de penser à interdire la présence de quadriporteurs peut-être est-il possible de leur réserver un espace à l'intérieur de la salle pour faciliter leur entrée et sortie. Ou tout simplement de discuter avec ceux et celles qui les conduisent pour les appeler à la prudence !

Associations et CCR — Inclure la prévention des incendies dans vos activités

DU 6 AU 12 OCTOBRE 2013 avait lieu la semaine de prévention des incendies sous le thème SITÔT AVERTI, SITÔT SORTI ! Combien de locataires ont participé a des exercices d'évacuation et combien en ont profité pour changer les piles dans leur avertisseur de fumée ?

Pourtant, saviez-vous que dans le pire des scénarios, vous avez moins de 3 minutes pour sortir d'un immeuble en flammes avant que la fumée n'envahisse les lieux ? Cela comprend le temps que l'avertisseur détecte la fumée, sonne et vous réveille ; il ne vous reste plus beaucoup de temps pour évacuer.

C'est pourquoi les associations de locataires et les comités consultatifs de résidants (CCR) devraient tenir à tous les mois d'octobre des exercices de feu dans chacun des immeubles en collaboration avec l'office. Cela permettrait d'améliorer le temps de réaction et de voir ce qu'il faut faire avec les personnes à mobilité réduite.



De plus, les associations et CCR devraient faire la tournée des locataires pour les inciter à changer les piles de leur avertisseur de fumée. Peut-être aussi leur offrir de nouvelles piles en cadeau !

Finalement, il faut accepter de garder dégagé les corridors et les halls d'entrées en évitant d'y mettre des fauteuils, des tables, des plantes ou même des cadres dans lesquels des locataires aveuglés par la fumée risqueraient de trébucher. C'est un peu triste pour la décoration, mais très utile pour notre sécurité ! !

Animaux de compagnie

Saviez-vous que vous pouvez tenir un référendum ?

DEPUIS 2002, des dizaines d'offices ont remplacé leur interdiction d'avoir des animaux par une règlementation sévère autorisant plutôt leur présence. Cette évolution dans les mentalités a été rendue possible grâce à la reconnaissance des bienfaits de la zoothérapie et par des jugements plus favorables au droit de la personne rendus par les plus hauts tribunaux. La Société d'habitation du Québec (SHQ), propriétaire des immeubles, a emboîté le pas en adoptant une directive accordant le droit aux locataires de tenir un référendum sur cette question. En voici les lignes directrices :

1. Obtenir l'accord de la majorité des locataires

- Tenir un référendum pour avoir l'avis des locataires;
- Obtenir l'accord de la majorité des locataires de ou des immeubles concernés;
- S'entendre avec l'office pour établir des règles afin que le droit d'avoir des animaux ne nuise pas au droit des voisins d'avoir la paix.

2. Respecter des conditions

Permettre aux locataires de profiter des bienfaits d'un animal de compagnie ne signifie pas que les voisins renoncent à leur bien-être.

- Suite au résultat du référendum, le conseil d'administration de l'office, en collaboration avec l'association de locataires ou le Comité consultatif des résidants (CCR), détermine des règles qui devront être respectées. Par exemple:
  - le nombre et le type d'animaux;
  - les endroits qui seront interdits aux animaux (salle commune, cour, etc.);
  - l'obligation de ramasser les excréments;
  - les dommages causés par l'animal seront aux frais du locataire.
- L'office peut, lorsqu'il reçoit des plaintes de locataires, s'adresser à la Régie du logement pour contraindre une personne à se départir d'un animal malpropre, dangereux ou dérangeant. Il peut même demander une résiliation de bail.
- En plus, s'il y a un problème grave avec un animal, un locataire peut recourir aux services de la municipalité, qui a des règlements pour protéger les gens contre les animaux bruyants ou malpropres.

3. Tenir un référendum

Afin de savoir si les locataires sont en accord avec la présence d'animaux de compagnie dans leur immeuble, l'association de locataires ou le CCR doit organiser un référendum en la collaboration avec l'office. Pour ce faire, il faut :

- annoncer la date, l'heure et le lieu de la tenue du référendum;
- préparer un bulletin de vote et une boîte pour recueillir les bulletins;
- inviter les locataires à voter et à déposer leur bulletin dans la boîte (vote secret);
- comptabiliser les votes à la fin du processus, idéalement en présence d'un représentant de l'office, et annoncer le résultat.

L'office doit respecter le résultat du référendum lorsque celui-ci est tenu de manière démocratique. Voici un exemple de questions référendaires :

Seriez-vous d'accord pour

1. Que l'OMH autorise la présence des animaux en exigeant que les locataires se conforment aux conditions suivantes :
   - un chat doit être opéré, dégriffé et gardé à l'intérieur du logement;
   - un chien ne doit pas japper, il doit toujours être en laisse à l'extérieur et ses excréments doivent être ramassés.
2. Que l'office intervienne fermement contre les locataires qui ne se conformeront pas à ces nouvelles règles.

Cochez votre choix :

Un chat	OUI ❑	NON ❑
Un chien	OUI ❑	NON ❑

Pour plus d'informations, consultez notre site web au www.flhlmq.com.

Congrès de l'IUT — La FLHLMQ en Pologne

EN 2013, notre Fédération a été admise comme membre de l'Union Internationale des locataires. Nous avons profité de la tenue de leur congrès qui se tient une fois aux trois ans, cette année à Cracovie (Pologne), pour aller voir ce qui se passe dans d'autres pays. On a pu constater que la tendance au désengagement de l'état dans le financement des logements sociaux est un problème qui confronte les locataires de beaucoup de pays. Et ce, autant dans les pays de l'Union européennes (France, Autriche, Allemagne, etc.) qu'au Japon ou en Australie. Dans plusieurs pays, une partie du parc de logements sociaux a été dilapidée et vendue à des propriétaires privés qui ont par la suite augmenté le prix des loyers, ce qui diminue d'autant le parc de logements abordables pour des ménages dans le besoin. Comme le même phénomène est en train de se produire ici, au Québec, où le gouvernement fédéral refuse de poursuivre le financement du déficit de nos HLM à la fin des conventions, il est utile et intéressant de voir les stratégies et les moyens de mobilisation utilisés par les autres associations de locataires.

Eddie Jacquemart, président de la CNL, Élisabeth Pham (FLHLMQ), Sven Bergenstråhle, président de l'IUT.

Dany Caron, directeur des immeubles, explique aux membres du comité consultatif des résidants que l'office de Québec ne disposera plus d'une vingtaine de millions $ comme aux cours des 5 dernières années, mais de seulement 13 millions $ pour poursuivre la remise en état de ses 8 000 logements.

Roger Brunet et Serge Laurin ont été respectivement élus secrétaire et président du Comité consultatif des résidant-e-s (CCR) de l'office régional du Lac des Deux-Montagnes. Ce CCR composé de 14 locataires verra, dans un premier temps, à étudier les règles d'attribution et les règlements d'immeubles du premier office régional à voir le jour au Québec suite au regroupement de six municipalités dans les Laurentides.

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