



## Une nouvelle formidable pour les locataires !

Le 4 décembre dernier, la vice-première ministre, madame Nathalie Normandeau, faisait l'annonce d'un investissement de 1,2 milliard \$, sur 5 ans, pour la modernisation du parc HLM au Québec. Pour l'année 2008 seulement, cela veut dire que le budget de rénovation des 65 000 logements sera augmenté de 105 millions \$ à 263 millions \$.

C'est donc dire que les offices auront maintenant les moyens de rénover leur parc HLM. Cela contrastera grandement avec le manque de budget des 30 dernières années. Il sera donc possible de réparer ce qui est plus urgent, comme la toiture des immeubles, mais aussi de procéder à la rénovation des logements, tant ceux occupés qu'inoccupés. Les offices pourront procéder à des rénovations qui sont toujours reportées, comme la remise à neuf des cuisines et des salles de bain.

Pour ce faire, les offices devront produire de nouveaux plans de rénovations. Habituellement, les Offices Municipaux d'Habitation (OMH) faisaient des plans triennaux, c'est-à-dire échelonnés sur trois ans. Maintenant, ils se doivent de produire des plans pluriannuels, indiquant sur combien d'années ils comptent réaliser leurs travaux.

### La part des locataires

Le nouvel investissement annoncé par la ministre est un gain énorme pour les locataires. Par contre, il est primordial que les locataires aient leur mot à dire sur les rénovations à faire afin de s'assurer que leurs besoins seront pris en compte.

Comme les CA se pencheront bientôt sur de nouveaux plans de rénovations, vous devez vous assurer que les locataires seront consultés puisque ces décisions seront primordiales dans l'amélioration de leur qualité de vie. Nous vous proposons de suivre la démarche suivante :

**1. S'assurer que le CA ne prendra aucune décision sans avoir d'abord consulté les locataires.** Il est de votre devoir de rappeler au CA de consulter les locataires s'il ne le fait pas. L'office a probablement fait des études sur la santé du parc HLM, mais il doit aussi se baser sur l'expérience des locataires.



Le coordonnateur de la FLHLMQ, Robert Pilon, félicite la Vice-première ministre Nathalie Normandeau.

**2. Consulter les locataires par le biais des associations.** Pour consulter les locataires, la première étape à faire est de contacter vos associations de locataires et de les encourager à organiser une assemblée générale afin d'établir une liste des réparations et des rénovations qu'ils croient importantes. Demandez-leur de mettre ces idées en ordre d'importance. (si vous n'avez pas d'association, vous pouvez quand même faire une assemblée générale des locataires).

**3. Établir les priorités avec le Comité Consultatif des Résident-e-s (CCR).** Par la suite, regroupez-vous au sein du CCR avec les représentants des associations. Demandez à chacune des associations de présenter la liste qu'ils ont établie. Discutez ensemble afin de faire ressortir les priorités de ces listes. Une fois que ces priorités sont trouvées, faites parvenir un avis à l'office comportant la liste des priorités relevées par le CCR et les listes des associations (cette étape peut aussi être faite en assemblée générale des locataires).

Si vous suivez ces étapes, vous serez beaucoup mieux outillés pour faire valoir vos points au CA de votre office. Vous pourrez bien défendre les intérêts de vos locataires et vous assurez que l'argent sera dépensé de façon responsable et efficace.

**Vous pouvez trouver plus d'informations sur ce sujet dans une présentation powerpoint disponible sur notre site web : [www.flhlmq.com](http://www.flhlmq.com).**

## Le code de déontologie : un outil pour vous appuyer

Pour arriver à convaincre vos CA de consulter les locataires, notamment dans l'élaboration des nouveaux plans de réparations, plusieurs articles du code peuvent vous servir.

**Article 3 :** *Les administrateurs et les dirigeants [...] Leur contribution doit s'effectuer, dans le respect du droit, avec honnêteté, loyauté, prudence, diligence, efficacité, assiduité et équité.*

Le respect du droit signifie le respect des lois. L'office doit donc respecter l'article 58.4 de la loi de la Société d'Habitation du Québec (SHQ) qui stipule que chaque office doit avoir un CCR. Si chaque office doit avoir un CCR, il doit aussi le consulter, c'est la loi !

**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.*

Cet article est assez clair. Les commentaires et l'opinion des locataires sont des renseignements primordiaux à avoir pour prendre des décisions. Ce sont eux qui vivent dans les logements, ils sont donc les mieux placés pour savoir ce qu'il y a à faire comme rénovations.

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

Ce qui revient à dire que l'office doit écouter les recommandations du CCR, puisque celui-ci représente tous les locataires, ou la clientèle desservie comme ils disent.

Appuyez-vous sur ces articles pour faire valoir votre point de vue et celui des autres locataires concernant les plans de rénovations ou tout autre sujet concernant directement les locataires et leur qualité de vie.

## Comment vous préparer à vos réunions du CA

Nous avons récemment échangé avec des locataires belges qui ont trouvé un truc très efficace pour se préparer à leur réunion du CA et nous pensons que ce truc pourrait vous aider. Soyez proactifs ! Faites une rencontre avec les locataires, l'association ou le CCR *avant* votre CA pour étudier l'ordre du jour et les divers sujets de la rencontre. Vous arriverez ainsi à votre CA mieux préparés et déjà appuyés par vos locataires. De plus, faites une rencontre après le CA pour faire un compte rendu et pour planifier les suites possibles.

## Si vous n'avez pas de CCR

Si vous n'avez pas de CCR et souhaitez savoir comment en créer un, n'hésitez pas à communiquer avec nous. Il nous fera plaisir de vous expliquer la démarche à suivre pour former un CCR et vous donner un petit coup de main.

## Témoignage

« Chez nous, notre CA se réunit tous les mois durant 2 à 3 heures. Nos rencontres n'ont pas lieu dans les bureaux de l'office, mais directement dans les immeubles. On change de lieu à chaque mois et on invite les locataires à venir nous voir et nous faire part de leurs commentaires et de leurs demandes. Comme ça, les administrateurs sont au courant de ce qui va ou ne va pas bien dans les différents immeubles. »

Alexandrine Devabre, Joliette

Pour nous joindre

Pour tous commentaires, questions ou témoignages concernant ce bulletin, n'hésitez pas à communiquer avec nous au 1-800-566-9662 ou à [marie-christine.gagnon@flhlmq.com](mailto:marie-christine.gagnon@flhlmq.com). Pour toutes autres questions, utilisez l'adresse suivante : [info@flhlmq.com](mailto:info@flhlmq.com). Vous pouvez aussi consulter notre site Internet [www.flhlmq.com](http://www.flhlmq.com).