

GESTION DU LOGEMENT SOCIAL

Section	Exp.	Chap.	Section	Sujet
Participation des locataires à la gestion	IN	B	3	1
Sujet	Date d'entrée en vigueur		Page	
Associations de locataires	1998-05-01		1	

ASSOCIATIONS DE LOCATAIRES

La Société d'habitation du Québec favorise la mise sur pied d'associations de locataires et reconnaît le caractère autonome de leurs activités. Les locataires sont libres de choisir leur mode d'organisation ainsi que les objectifs de leur association dans le respect des lois et règlements en vigueur au Québec, notamment la Charte des droits et libertés.

L'article 58.2 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec confirme que tout locataire de logements d'habitation administrés par un office a le droit de faire partie d'une association de locataires. Il a, de plus, le droit de participer à la formation de cette association, à ses activités et à son administration. L'office doit reconnaître toute association de locataires qui se conforme aux directives émises par la Société.

Un regroupement de locataires désireux d'être reconnu et financé doit s'adresser à son office d'habitation.

Types d'associations

Les locataires peuvent être représentés par :

- Une association regroupant les locataires d'un immeuble administré par l'office;
- Une association regroupant les locataires de plusieurs immeubles administrés par l'office.

Financement

L'office reconnaît et finance les associations de locataires du programme HLM public à raison de 17 \$ par année par logement. Cette subvention devra être utilisée à l'usage principal et dans l'intérêt commun des locataires représentés par l'association. La subvention devra être versée en un maximum de deux versements dont au moins un en début d'année.

Chaque locataire d'un immeuble géré par l'office ne peut être représenté par plus d'une association de locataires.

(30-03-2011)

En outre, cette subvention sera versée aux associations seulement si ces dernières respectent les conditions suivantes relativement à leur création et à leur fonctionnement.

Conditions à respecter lors de la création de l'association

Conditions à respecter lors de la création

- Tous les locataires de l'office devant être représentés par l'association devront être invités à l'assemblée de sa fondation. L'office sera aussi invité;
- Le quorum de cette assemblée est fixé à 10 % des locataires ou, dans les

GESTION DU LOGEMENT SOCIAL

Section	Exp.	Chap.	Section	Sujet
Participation des locataires à la gestion	IN	B	3	1
Sujet	Date d'entrée en vigueur		Page	
Associations de locataires	1998-05-01		2	

offices de moins de 50 locataires, à cinq locataires.

- L'association n'est pas tenue d'être légalement constituée

Scission d'une association de locataires

Lorsque les locataires d'un ou de plusieurs immeubles qui font partie d'une association regroupant plusieurs immeubles souhaitent créer leur propre association, une assemblée générale spéciale doit être convoquée à cet effet. Lors de cette assemblée, les locataires qui souhaitent créer leur propre association doivent procéder à un vote à majorité absolue (soit 50 % + 1 des suffrages exprimés ; dans ce cas-ci, le quorum à respecter est de 10 %) en présence des représentants de l'association dont ils sont actuellement membres. L'office sera également invité à cette assemblée. (2003-06-20)

Fusion de plusieurs associations de locataires

Lorsque plusieurs associations veulent se fusionner, tous les locataires des associations concernées doivent être convoqués à une assemblée générale spéciale afin de voter à majorité absolue (soit 50 % + 1 des suffrages exprimés ; dans ce cas-ci, le quorum à respecter est de 10 %) sur la possibilité de fusionner les associations de locataires ou de maintenir la situation actuelle. L'office sera également invité à cette assemblée.

(2003-06-20)

Conditions à respecter lors du fonctionnement

Conditions à respecter lors du fonctionnement

- L'association devra adopter des règlements généraux assurant son bon fonctionnement et s'y conformer;
- Annuellement, l'association devra soumettre à l'office des états financiers et des prévisions budgétaires adoptés lors de l'assemblée de ses membres et permettre, sur demande, la vérification des pièces justificatives ou copies de celles-ci;
- *À chaque année, l'association des locataires doit utiliser un minimum de 25 % de la subvention allouée par l'office pour l'année financière.*
- Les associations peuvent accumuler un surplus budgétaire. *Ce surplus cumulatif peut excéder la subvention versée chaque année par l'office. Dans ce cas, l'association est tenue d'en informer l'office et de préciser l'utilisation prévue de la somme liée à la subvention versée par l'office.*
- *Tout surplus, lié à la subvention versée par l'office, qui dépasse le montant versé annuellement à l'association doit être exclusivement utilisé pour la réalisation d'un projet par ensemble immobilier destiné à l'ensemble des locataires.*

(2010-10-01)

GESTION DU LOGEMENT SOCIAL

Section	Exp.	Chap.	Section	Sujet
Participation des locataires à la gestion	IN	B	3	1
Sujet	Date d'entrée en vigueur		Page	
Associations de locataires	1998-05-01		3	

Rôle de l'association

Les objets de l'association s'inscriront à l'intérieur des domaines suivants :

- Voir au bien-être et à l'amélioration de la qualité de vie des locataires;
- Représenter et défendre les intérêts et les droits des locataires;
- Favoriser la participation et la prise en charge des locataires dans la gestion des HLM;
- Offrir des services récréatifs, d'entraides, éducatifs, culturels et sociaux;
- Élire les représentants des locataires au comité consultatif de résidents ou aux comités de secteur, lorsque cela est applicable;
- *Doit* organiser l'assemblée d'élection des deux représentants des locataires siégeant au conseil d'administration de l'office, lorsqu'il existe une association de locataires regroupant l'ensemble des locataires de l'office ou un regroupement de toutes les associations reconnues par l'office (se référer au chapitre A, section 1, sujet 3, du guide de gestion sur le logement social).

Une association de locataires peut également décider d'ouvrir ses activités et ses services à l'ensemble de la communauté avoisinante.

Rôle de l'office

L'office fournit le soutien et l'information nécessaires au fonctionnement des associations de locataires. De façon plus précise, il verse la subvention à laquelle a droit l'association des locataires en vertu des modalités de financement de la directive sur la participation des locataires;

L'office fournit aussi le soutien nécessaire à l'assemblée d'élection des deux représentants des locataires et, s'il le souhaite, peut y assister à titre d'observateur (se référer au chapitre A, section 1, sujet 3, du guide de gestion du logement social).

Rôle de la FLHLMQ

La Société reconnaît à la FLHLMQ le droit de tenir des assemblées à l'intention des locataires afin de permettre la mise sur pied d'associations de locataires ou d'en assurer le fonctionnement démocratique. Sur demande écrite de la FLHLMQ, l'office doit permettre la tenue d'une telle assemblée.

Table de concertation sur les HLM publics

L'un des mandats de la Table est d'assurer le suivi de l'application de la directive sur la participation des locataires qui comprend les trois volets suivants : les associations de locataires, les comités de secteur et les comités consultatifs de résidents.

La Table est composée de deux membres du ROHQ, de l'ADOHQ et de la FLHLMQ ainsi que de représentants de la SHQ.

GESTION DU LOGEMENT SOCIAL

Section	Exp.	Chap.	Section	Sujet
Participation des locataires à la gestion	IN	B	3	2
Sujet	Date d'entrée en vigueur		Page	
Comités de secteur	2002-05-01		1	

COMITÉS DE SECTEUR

L'article 58.6 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec prévoit qu'un office d'habitation qui administre plus de 2 000 logements doit créer des comités de secteur.

Comités de secteur

L'office qui gère plus de 2 000 logements doit procéder à la création de comités de secteur.

Chaque comité est formé :

- De membres que nomme l'office parmi son personnel ;
- De membres que nomme chaque association de locataires reconnue par l'office, à raison d'un membre pour chaque immeuble d'habitation occupé par les locataires qu'elle représente et ce, jusqu'à concurrence de trois membres ;
- D'une personne-ressource pour présider toute assemblée que le comité de secteur tient et ce, s'il le souhaite.

Financement

Au besoin, l'office rembourse les frais de déplacement ainsi que les frais de garde des locataires lorsque ceux-ci assistent aux réunions du comité de secteur et ce, jusqu'à un maximum de six rencontres par année.

Rôle du comité de secteur

Le comité de secteur doit constituer un lieu privilégié d'échange entre les locataires et la direction. Aussi, le quorum n'est pas requis lors de la tenue des rencontres.

Le comité de secteur doit :

- Voir à l'amélioration des services directs aux résidants ;
- Examiner les demandes et les plaintes qui lui sont soumises sur toute matière relative à l'entretien des immeubles et à la qualité des services ;
- Soumettre à l'office toute recommandation utile pour remédier à un problème ;
- Émettre tout avis relatif à la planification des travaux majeurs et au développement social et communautaire ;
- Élire les membres du comité consultatif de résidants ;

Les membres du comité de secteur peuvent indiquer leur volonté par des votes. Toutefois, ceux-ci sont à caractère indicatif seulement.

GESTION DU LOGEMENT SOCIAL

Section	Exp.	Chap.	Section	Sujet
Participation des locataires à la gestion	IN	B	3	2
Sujet	Date d'entrée en vigueur		Page	
Comités de secteur	2002-05-01		2	

Révocation du mandat du représentant au comité de secteur

Le représentant d'une association de locataires, agissant sur le comité de secteur à titre de représentant désigné par cette association, voit son mandat révoqué dès que l'association de locataires est dissoute. Le représentant, qui est mandataire, ne peut plus agir si le mandant, en l'occurrence l'association, n'existe plus. (2003-06-20)

Rôle de la FLHLMQ

La Société reconnaît le droit à la FLHLMQ de supporter les locataires qui demandent de l'aide dans le cadre de la mise en place des comités de secteur.

Rôle de l'office

D'autre part, l'office fournit le soutien et l'information nécessaires au bon fonctionnement des comités de secteur. Ainsi, sur demande du comité de secteur, l'office fournit gratuitement les ordres du jour de même que les procès-verbaux et autres documents (budget, plan triennal, etc.) adoptés par le conseil d'administration de l'office. Les renseignements nominatifs doivent être retirés pour préserver la confidentialité des renseignements personnels.

L'office délègue un ou plusieurs membres de son personnel au comité de secteur pour discuter de solutions aux problèmes soulevés et en assurer le suivi. (2003-06-20)

GESTION DU LOGEMENT SOCIAL

Section	Exp.	Chap.	Section	Sujet
Participation des locataires à la gestion	IN	B	3	3
Sujet	Date d'entrée en vigueur		Page	
Comités consultatifs de résidants	2002-05-01		1	

COMITÉS CONSULTATIFS DE RÉSIDANTS (CCR)

L'article 58.4 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec prévoit la mise sur pied de comités consultatifs de résidants.

Comité consultatif de résidants

L'office doit procéder à la création d'un comité consultatif de résidants composé d'un nombre minimal de trois membres et d'un maximum de 25 membres.

Ce comité est formé :

- des deux locataires élus à titre d'administrateurs de l'office;
- des membres nommés par les associations de locataires, ou à défaut, par l'office.

Dans les offices de 2 000 logements et plus, les membres sont désignés par les locataires élus aux comités de secteur.

Sur demande du CCR, l'office désigne un ou plusieurs représentants parmi ses employés. Ceux-ci ne sont toutefois pas membres du CCR.

Offices de moins de 25 logements

Dans le cas des offices de moins de 25 logements, les assemblées générales des locataires pourront tenir lieu de comité consultatif de résidants. Lors de ces assemblées seront discutés, entre autres, les orientations et les choix budgétaires de l'office, l'élaboration du plan triennal des travaux majeurs ainsi que les projets de politique ou de règlement touchant les locataires.

Financement

Au besoin, l'office rembourse les frais de déplacement ainsi que les frais de garde des locataires lorsque ceux-ci assistent aux rencontres du CCR ou participent à d'autres activités du comité consultatif reconnues par l'office. Celui-ci effectue le remboursement de ces frais en tenant compte de ses disponibilités budgétaires.

Rôle du comité consultatif de résidants

Le comité consultatif de résidants (CCR) doit adopter des règles de fonctionnement qui lui permettront de réaliser pleinement son rôle, qui est de :

- promouvoir la participation des personnes qui habitent ces logements aux activités à caractère social et communautaire mises en œuvre ou reconnues par l'office;
- favoriser la vie associative;
- faire les représentations qu'il juge utiles à l'office sur toute question d'intérêt commun concernant l'entretien des immeubles, la qualité des services, leur accessibilité, les règlements d'immeubles, les choix

GESTION DU LOGEMENT SOCIAL

Section	Exp.	Chap.	Section	Sujet
Participation des locataires à la gestion	IN	B	3	3
Sujet	Date d'entrée en vigueur		Page	
Comités consultatifs de résidents	2002-05-01		2	
<p>budgétaires de l'office et la planification des travaux majeurs d'amélioration et de modernisation;</p> <ul style="list-style-type: none"> • faire des représentations sur toute matière relative au développement social et communautaire; • prévoir, en collaboration avec l'office, un mécanisme de vote secret pour permettre aux locataires de se prononcer sur la présence des animaux en HLM. Lorsque les assemblées générales de locataires tiendront lieu de CCR, les locataires devront, lors de ces assemblées, s'entendre avec l'office pour établir un mode de fonctionnement approprié pour effectuer cette consultation; • élaborer les modalités d'élection des <i>deux</i> représentants des locataires au conseil d'administration de l'office. Ces modalités doivent prévoir une assemblée d'élection à laquelle sont invités à voter tous les locataires ou, dans les offices de 500 logements <i>ou plus</i>, les <i>délégués représentant l'ensemble des locataires. Les modalités d'élection doivent être adoptées lors de cette assemblée par l'ensemble des locataires ou, le cas échéant, par les délégués représentant l'ensemble des locataires.</i> • <i>organiser l'assemblée d'élection des deux représentants des locataires siégeant au conseil d'administration de l'office. L'office fournit le soutien et l'information nécessaires à cette assemblée et, s'il le souhaite, peut y assister à titre d'observateur.</i> <p><i>Dans le cas des offices de moins de 25 logements, les assemblées générales peuvent tenir lieu de CCR. C'est alors à l'ensemble des locataires d'organiser l'assemblée d'élection des deux représentants des locataires siégeant au conseil d'administration de l'office. Les modalités d'élection doivent être élaborées et adoptées par l'ensemble des locataires lors de l'assemblée d'élection.</i></p> <p><i>De plus, le CCR ou, le cas échéant, l'ensemble des locataires peut organiser l'assemblée d'élection du représentant des locataires siégeant au comité de sélection. Les modalités sont élaborées par le CCR ou, le cas échéant, par l'ensemble des locataires et doivent être adoptées par l'ensemble des locataires lors de l'assemblée d'élection.</i></p> <p><i>Si le CCR ou, le cas échéant, l'ensemble des locataires ne peut organiser l'assemblée d'élection, il revient à l'office de le faire. À noter que l'élection des représentants des locataires au conseil d'administration de l'office et celle du représentant des locataires au comité de sélection peuvent avoir lieu lors d'une même assemblée d'élection.</i></p> <p style="text-align: right;"><i>(2004-10-20)</i></p>				

GESTION DU LOGEMENT SOCIAL

Section	Exp.	Chap.	Section	Sujet
Participation des locataires à la gestion	IN	B	3	3
Sujet	Date d'entrée en vigueur		Page	
Comités consultatifs de résidants	2002-05-01		3	

- si la situation l'exige, procéder à la destitution d'un membre en convoquant à cet effet une assemblée générale des locataires.

Autonomie du comité consultatif de résidants

À la suite de la première assemblée, convoquée par l'office, le comité consultatif de résidants (CCR) peut fonctionner de façon autonome, c'est-à-dire qu'il peut convoquer lui-même les rencontres du comité. Toutefois, si le CCR ne souhaite pas fonctionner de façon autonome, l'office pourra convoquer lui-même le CCR à chacune de ses rencontres.

Représentants des locataires au sein du conseil d'administration

Il est tout à fait possible qu'un locataire élu à titre d'administrateur de l'office puisse aussi occuper le poste de président du CCR.

Rôle de l'office

L'office doit créer un comité consultatif de résidants et fournir le soutien et l'information nécessaires à son bon fonctionnement. En vertu de l'article 58.4 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, l'office a la responsabilité de nommer les membres du CCR si les associations de locataires reconnues par l'office ne réussissent pas à le faire.

Il est souhaitable que l'office organise une ou des assemblées générales de locataires dans le but d'inviter ceux-ci à désigner des locataires au CCR.

De plus, l'office

- fournit gratuitement, sur demande du comité consultatif de résidants, les ordres du jour de même que les procès-verbaux et autres documents (budget, plan triennal, etc.) adoptés par le conseil d'administration de l'office. Les renseignements nominatifs doivent être retirés pour préserver la confidentialité des renseignements personnels;
- consulte annuellement le comité consultatif de résidants sur les orientations et les choix budgétaires de l'office ainsi que sur l'élaboration du plan triennal de travaux majeurs pendant le processus qui précède l'approbation du budget et du plan triennal. À noter que des propositions relatives au processus de consultation pré-budgétaire ont été présentées dans l'Info Express de juin 2000;

GESTION DU LOGEMENT SOCIAL

Section	Exp.	Chap.	Section	Sujet
Participation des locataires à la gestion	IN	B	3	3
Sujet	Date d'entrée en vigueur		Page	
Comités consultatifs de résidants	2002-05-01		4	

- informe le comité consultatif de résidants, au moins sept jours avant toute prise de décision au sujet des projets de politiques ou règlements touchant directement les locataires. Ceci permet au comité consultatif de résidants de consulter leurs membres et de faire leurs représentations au conseil d'administration. La modification de clauses au bail, l'élaboration d'une politique de transfert de logement ou la mise à jour des règlements d'immeuble sont des exemples de décision touchant directement les locataires;
- permet au comité consultatif de résidants de rencontrer au moins une fois par année le conseil d'administration de l'office;
- peut, au moins une fois l'an, rappeler aux locataires, lorsque les assemblées générales tiennent lieu de comité consultatif de résidants, qu'ils peuvent se réunir de façon autonome.

Présence des animaux

Si une majorité de locataires se montre en faveur de la présence des animaux en HLM, l'office ne pourra l'interdire de façon générale et il devra émettre des balises à cet effet et les intégrer au règlement d'immeuble de l'office selon les procédures habituelles prévues le tout conformément aux lois et règlements municipaux en vigueur.

Même si deux locataires siègent au conseil d'administration, l'office a la responsabilité d'informer et de consulter le comité consultatif de résidants puisqu'il dispose de l'information pertinente et des moyens techniques nécessaires.

Révocation du mandat du représentant au comité consultatif de résidants

Le représentant d'une association de locataires, agissant sur le comité consultatif de résidants à titre de représentant désigné par cette association, voit son mandat révoqué dès que l'association de locataires est dissoute. Le représentant, qui est mandataire, ne peut plus agir si le mandant, en l'occurrence l'association, n'existe plus.

Destitution des membres du CCR

« Le droit de nomination à un emploi ou une fonction comporte celui de destitution » (art. 55 de la Loi d'interprétation). Dans le cas du CCR, si le membre a été nommé par une association de locataires, il peut être destitué par celle-ci. Si le membre a été nommé par les locataires qui siègent au comité de secteur, ce sont eux qui ont le pouvoir de le destituer. Si le membre est nommé par l'office, c'est ce dernier qui pourra le destituer.

Rôle de la FLHLMQ

La Société reconnaît le droit à la FLHLMQ de supporter les locataires qui demandent de l'aide dans le cadre de la mise en place des comités consultatifs de résidants.