

QUADRILATÈRE

La revue du Regroupement des offices d'habitation du Québec

Septembre 2013 • volume 12 numéro 3

Le vivre ensemble



- Vivre ensemble en logement social : un défi ou une opportunité?
- Vivre ensemble ou cohabiter harmonieusement?
- BAIL : obligations du locateur et du locataire



REGROUPEMENT DES OFFICES
D'HABITATION DU QUÉBEC

rohq.qc.ca



Sommaire

Directeur général : **Denis Robitaille**
Responsable des communications : **Alexandra Lenoir**

ADMINISTRATEURS

- Hubert Poirier 01-11 – 418 986-3100
- Yves Larouche 02 – 418 276-4287
- François Chauvette 03-12 – 418 338-1786
- Robert De Nobile 04-17 – 819 372-9773
- Robert Y. Pouliot 05 – 819 563-1848
- Monique Brisson 13-14-16 – 450 670-2733
- Dominique Godbout 07-15 – 819 568-5223
- Rita B. Barrette 08 – 819 333-9266
- Lorraine Dubuc-Johnson 09 – 418 962-7565
- Robert Labelle 06 – 514 872-2103
- Sylvie Lafontaine – 450 372-1300
- Jean Rosa – 418 228-0239
- Monique Collin – 418 782-1303

COLLABORATION AUX TEXTES

François Chauvette, Denis Robitaille, Paul Morin, Alexandra Lenoir, Francis Gagnon, Claude Poulin, Jacques Laliberté, Jeannette Leblanc, Roxane Meilleur, Stéphanie Houle, Benoît Savard, OMH Trois-Rivières, Marylise Tremblay

Impression : **Imprimerie BourgRoyal**
Conception graphique et infographie : **lecourscommunication.com**

Tirage : **4 500 exemplaires**
Fréquence : **4 numéros / an**
Dépôt légal : **Bibliothèque nationale**
ISSN 1703-7190 (imprimé)
ISSN 1703-7204 (en ligne)

Les opinions publiées dans le bulletin Quadrilatère ne sont pas nécessairement celles du ROHQ. Dans cette publication, le masculin est employé sans discrimination et uniquement dans le but d'alléger le texte.



REGROUPEMENT DES OFFICES D'HABITATION DU QUÉBEC

1135, Grande Allée Ouest, bureau 170
Québec, Québec G1S 1E7
Tél. : 418 527-6228 • 1 800 463-6257
Télééc. : 418 527-6382
rohq@rohq.qc.ca
www.rohq.qc.ca



Vivre ensemble en logement social : un défi ou une opportunité?



Vivre ensemble ou cohabiter harmonieusement?



Les logements de transition au HLM Vimont



Grandir ensemble en harmonie



Les jardins collectifs et communautaires



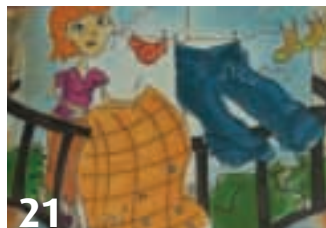
BAIL : obligations du locateur et du locataire



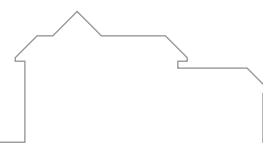
Des affiches thématiques disponibles



Quand les jeunes font pousser des fleurs!



Vivre ensemble en logement social : un défi ou une opportunité?



PAR FRANÇOIS CHAUVETTE, PRÉSIDENT DU ROHQ

Peu importe le milieu dans lequel on habite, vivre ensemble comporte son lot de bénéfices et d'inconvénients et ceci vaut également dans le domaine du logement social. Que ce soit en HLM ou dans tout autre logement subventionné par des fonds publics, vivre dans une habitation dédiée à des personnes dites démunies constitue une occasion d'améliorer sa condition de vie et de s'intégrer dans son milieu. Cette opportunité peut également comporter certains défis puisqu'elle est associée à des contextes sociaux particuliers.

Il est désormais admis par tous les acteurs concernés dans le réseau des OH que les immeubles voués au logement social constituent des milieux de vie et qu'il faut les gérer en conséquence. Dans ce type d'habitation, tous les locataires partagent un point commun : ils font face à la précarité économique. À cette réalité s'ajoutent souvent des difficultés d'ordre sociale, psychologique ou physique. La nature des relations entre ces résidents ainsi que celles qu'ils entretiennent avec leur communauté revêt donc nécessairement des couleurs particulières. Comme je l'ai mentionné plus haut, il s'agit, pour ces personnes, d'une opportunité permettant d'améliorer leurs conditions de vie. Elles bénéficient, dans un premier temps, d'avantages financiers adaptés à leurs revenus. Le propriétaire est généralement mieux positionné pour comprendre leur réalité et offrir des accommodements en conséquence. On y retrouve, dans bien des cas, une présence de services provenant de l'office (chez les OH de grande taille), du réseau de la santé ou d'organismes communautaires. Mais un des avantages intéressants, en lien avec le sujet de ce texte, réside dans la capacité de miser sur le potentiel communautaire de ces ensembles pour dynamiser les individus et le tissu social dans lequel ils évoluent. Évidemment, pour que cette réalité puisse s'actualiser, diverses conditions doivent être en présence : l'existence d'un *leadership*, l'ouverture et l'implication des dirigeants de l'office, l'implication d'acteurs en soutien communautaire, la capacité d'ouverture des locataires, leur implication dans les décisions. Vu sous cet angle, le vivre ensemble en logement social devient un levier de développement individuel et collectif. On n'a qu'à observer la multitude d'expériences vécues dans divers milieux, et ce, tant chez les OH de grande taille que dans les plus petits. Les modes de partage qu'on y retrouve sont très variés. Il peut s'agir d'organisation

d'activités sociales, de mécanismes de participation aux décisions concernant un immeuble, d'une corvée, de la mise en place de projets spécifiques tels un jardin communautaire, un café-rencontre ou encore un service d'aide aux devoirs.

Malheureusement, ce potentiel est trop souvent dissimulé derrière les préjugés et les problèmes relationnels. Pour réussir un vivre ensemble stimulant, deux défis de taille doivent donc être surmontés. Tout d'abord, comme je viens de le mentionner, celui des préjugés. L'image des logements sociaux fait souvent l'objet d'un parti pris, tant dans la population que parmi les locataires eux-mêmes, et, parfois, chez les gestionnaires et les employés d'offices d'habitation. Il s'agit de préjugés associés aux prestataires d'aide sociale, à la pauvreté, aux personnes souffrant de troubles mentaux, aux incapacités liées à l'âge, aux immigrants et ainsi de suite. On associe trop souvent nos locataires à des personnes incapables de se prendre en main. Dans un tel contexte, il peut être difficile de les convaincre et de les mobiliser. L'autre défi est relié aux difficultés relationnelles souvent elles-mêmes liées au facteur préjugé. La présence de personnes présentant des problèmes de comportement alimente souvent cette réalité. Les conflits, les incivilités ainsi que les attitudes et les habitudes déplaisantes sont susceptibles de nuire considérablement au bien-être de la collectivité dans un immeuble. À cause de la nature même de la vocation des logements sociaux, les personnes qui y vivent peuvent effectivement devenir plus vulnérables à ce chapitre, dépendamment des modes de gestion en matière de milieu de vie déployés par les offices d'habitation. Ajoutons à ces réalités les habitations vouées à des clientèles vulnérables spécifiques tels les logements consacrés aux personnes âgées en perte d'autonomie, à celles aux



prises avec des troubles mentaux, aux personnes handicapées ou à toute autre problématique nécessitant des actions de soutien particulier. Ces personnes vivent dans un environnement propice à leur maintien à domicile, mais les responsables de ces entités doivent déployer des efforts supplémentaires afin, encore une fois, de faire face aux préjugés voulant que ces gens soient trop démunis pour vivre en communauté. Au contraire, il faut faire de ces regroupements des milieux favorisant l'intégration sociale, et c'est justement une des forces dont nous disposons dans le réseau des offices d'habitation avec nos partenaires.

Malgré ces embûches, l'harmonie sociale est possible dans nos immeubles ainsi qu'entre leurs résidents et leur communauté. Je reste convaincu que le logement social constitue non seulement un moyen de fournir du logement à des personnes démunies, mais favorise leur développement basé sur le vivre ensemble. Les actions à ce chapitre, entreprises par un nombre grandissant d'offices, le démontrent clairement.

Quelle est la recette?

Plusieurs ingrédients sont susceptibles d'être requis pour relever ce défi. Tout d'abord, y croire. Les gestionnaires et les administrateurs d'OH doivent être convaincus et démontrer la volonté de miser sur les capacités des locataires à faire de leur milieu de vie, un lieu socialement enrichissant. Cette capacité se traduit dans le jargon communautaire par *l'empowerment*. Selon une définition puisée dans Wikipédia, il s'agit de « l'octroi de plus de pouvoir aux individus ou aux groupes pour agir sur les conditions sociales, économiques, politiques ou écologiques qu'ils subissent ». En d'autres mots, il faut miser sur les forces des locataires plutôt que de se centrer sur leurs faiblesses. Leur participation dans les processus décisionnels d'un C. A. ou bien la mise sur pied de comités de locataires permanents ou ponctuels, par exemple, peuvent contribuer à favoriser le mieux vivre collectif. Évidemment, ces individus ne possèdent généralement pas les compétences de gestionnaires aguerris, mais ils connaissent leur milieu, les gens qui y habitent et sont en

mesure de transmettre des préoccupations et des points de vue provenant directement du terrain. Il s'agit de les écouter. Le soutien sociocommunautaire constitue un autre moyen pour revitaliser le tissu social. Les actions entreprises par ces intervenants permettent souvent d'agir à titre préventif ou bien curatif dans la gestion des problèmes de comportement ou lors de conflits. Elles contribuent également à sécuriser les personnes et à développer des mécanismes de réseaux sociaux internes. L'établissement de règles de vie dans les immeubles, des ententes de partenariat avec des organismes locaux, la participation à des activités avec les résidents de la communauté, des mesures de mixité sociales, l'organisation physique des lieux, voilà autant de moyens dont disposent les responsables d'offices d'habitation. Évidemment, l'intensité du défi varie d'un OH à l'autre, selon différents facteurs liés à la taille de l'organisme, aux particularités et à la volonté des locataires, ou bien à l'ouverture du milieu. Quoi qu'il en soit, à partir du moment où les gestionnaires et les administrateurs d'un office s'entendent sur le principe de la mise en valeur du vivre ensemble comme moyen de développement de leurs résidents, des solutions adaptées aux caractéristiques du milieu sont toujours possibles.



Une autre dimension à considérer dans le vivre ensemble en logement social réside dans l'impact d'un office municipal d'habitation dans le développement de sa collectivité. La confection d'un tissu social fort chez les résidents d'un OH entraîne des retombées positives dans ses relations avec son milieu, propices à la réduction des préjugés, et suscite l'implication de l'organisation dans les efforts visant à vitaliser sa localité. Vivre ensemble signifie aussi vivre avec sa communauté.

Vivre ensemble en logement social représente donc pour moi, une opportunité pour les locataires et un défi stimulant pour les responsables des offices d'habitation, pourvu que ces derniers soient prêts à le relever! ■



Vivre ensemble ou cohabiter harmonieusement?



PAR DENIS ROBITAILLE, DIRECTEUR GÉNÉRAL

Les acteurs de notre réseau sont nombreux à témoigner que les relations avec et entre les résidents du logement social sont de plus en plus teintées de tensions interpersonnelles et de comportements irrespectueux, voire même agressifs. Un examen rapide des décisions rendues par la Régie du logement nous révèle que les aspects comportementaux des résidents sont de plus en plus évoqués et entendus par ce tribunal comme motif de résiliation des baux. Cette situation n'est pas seulement un enjeu pour les administrateurs et les gestionnaires des offices d'habitation. Les résidents des HLM en subissent les effets et conséquences. Il faut d'ailleurs saluer l'initiative de la Fédération des locataires de HLM du Québec qui en a fait le thème central de son congrès de juin dernier.

Je me permets de citer Marie-Josée Sanscoucy, présidente de la FLHLMQ : « *Comment favoriser le bon voisinage dans nos HLM? Nous sommes conscients qu'il ne s'agit pas d'une question facile à résoudre, et même à discuter, mais il faut bien avoir le courage de l'aborder puisque près de la moitié des locataires disent éprouver des problèmes de voisinage qui troublent leur tranquillité. Selon un sondage que nous avons réalisé auprès de 200 locataires dans 32 villes et villages, le bruit et le manque de civisme seraient les principales sources de conflits.* »

Dans une étude réalisée par Frédéric Lemieux, de l'École de criminologie de l'Université de Montréal¹, les résidents de logements sociaux associaient l'incivilité aux comportements suivants : un manque de savoir-vivre, un non-respect des règles établies, un manque de civisme, une infraction à la loi, des préjugés sur les individus.

Ces constats nous amènent à la thématique de ce numéro de Quadrilatère : le vivre ensemble! Je vous concède que cette notion de « vivre ensemble » est un peu fourre-tout. En effet, à partir de ce concept on peut explorer de multiples avenues : interculturelles, sociales, intergénérationnelles, linguistiques, religieuses, politiques, etc. Je laisserai les commentateurs

politiques et les débats sur les Chartes des droits en traiter. Mon propos se situe davantage dans l'axe de la cohabitation. À mon avis, en HLM, la notion de vivre ensemble devrait s'orchestrer en fonction de la capacité des acteurs (gestionnaires, administrateurs, résidents, partenaires) de définir ensemble un contrat de cohabitation permettant à chacune des parties prenantes de maintenir des liens leur permettant d'évoluer harmonieusement. Une autre phrase creuse me direz-vous? Pas tout à fait. La notion de cohabitation fait appel aux responsabilités individuelles et partagées des individus qui participent à cette cohabitation. À cet égard, il faut admettre que nous avons peut-être négligé, ces dernières années, de mettre davantage en relief cet aspect de la responsabilisation des parties. Cohabiter, c'est évidemment vivre ensemble, mais c'est également vivre côte à côte. Cela implique de recentrer les résidents sur leur propre responsabilité à l'égard de cette cohabitation. Pour une majorité de locataires des ensembles immobiliers du Québec, leur engagement envers une cohabitation harmonieuse est chose acquise. Au-delà des aspects découlant des obligations légales des parties, sujet qu'aborde avec pertinence mon collègue Claude Poulin dans ce numéro, la qualité du lien social nécessaire à une cohabitation harmonieuse n'est pas que dans la cour de l'administration de l'office.

1. LEMIEUX, Frédéric, *Qu'est-ce qu'une incivilité? Représentations et réactions des résidents francophones des logements sociaux de la ville de Montréal*, Rapport présenté à la Commission du droit du Canada, École de criminologie, Université de Montréal, 2005, 52p.



Il n'y a pas que les gestionnaires de logements sociaux québécois qui font face à ces constats. En Wallonie, par exemple, les 68 sociétés de logement de service public (l'équivalent de nos offices d'habitation) ont bénéficié depuis deux ans d'un programme les engageant à se doter d'un référent social, en quelque sorte un coordonnateur social, dont le mandat est d'intervenir pour accompagner les habitants vers les ressources d'aide, désamorcer les conflits de voisinage, pallier aux difficultés relatives aux bruits, à la propreté des immeubles et favoriser l'entente entre les résidents. En France, les préoccupations liées à la sécurité et à la tranquillité au sein des ensembles HLM ont entraîné la mise en place d'un programme spécifique de formation pour les intervenants de première ligne, notamment les gardiens d'immeuble qui sont en relation directe avec les résidents.

Quelles seraient les pistes d'actions qui permettraient d'envisager une amélioration de la problématique constatée au Québec et d'offrir davantage de soutien aux OH? J'en propose quelques-unes.

CAMPAGNE DE SENSIBILISATION

Il conviendrait de mettre de l'avant une campagne de sensibilisation concertée, impliquant tous les acteurs concernés, destinée à sensibiliser les locataires à leurs responsabilités et obligations dans la cohabitation harmonieuse au sein de leur résidence. Des documents d'information, affiches de sensibilisation, ateliers de discussions, soutenus par les associations de locataires ou des intervenants sociocommunautaires des OH, pourraient animer une telle campagne au sein de chacun des organismes.

SOUTIEN À LA MÉDIATION SOCIALE PAR LES LOCATAIRES

La Fédération des locataires de HLM pourrait s'engager dans le déploiement d'une série d'outils et de formations favorisant la composition de groupes de médiation sociale impliquant les locataires, ces ressources agissant en première ligne auprès des résidents.

FORMATION DES INTERVENANTS DE PREMIÈRE LIGNE DES OH

Avec le soutien financier des autorités publiques, le regroupement des offices d'habitation pourrait coordonner une offre de formation visant à soutenir les intervenants de première ligne (préposés à la sélection-location, agents de relation avec la clientèle, concierges, intervenants sociocommunautaires, directeurs d'OH) afin de les outiller face aux situations d'incivilités.

COMMUNAUTÉ DE PRATIQUE ET DE RÉFÉRENCE

La configuration de notre réseau fait en sorte que les intervenants sont la plupart du temps isolés lorsqu'ils font face à des situations problématiques. Le ROHQ pourrait coordonner la mise en place de quelques groupes de référence, composés d'intervenants terrains, qui seraient rapidement mobilisés en soutien à un intervenant ou à un organisme faisant face à une problématique importante.

Ces quelques propositions n'ont pas la prétention d'offrir une solution complète à cette problématique complexe. Elles s'inscrivent cependant dans la dynamique qui anime notre réseau : agir en cohérence auprès des individus et des organismes pour donner un sens à nos actions!

À l'instar du philosophe Edgar Morin qui observe aujourd'hui, dans la civilisation occidentale, un renforcement de l'individualisme et un affaiblissement du lien social; je demeure profondément convaincu que pour entraîner un changement social, il faut agir à la fois sur les individus et sur les institutions. ■





UN RAPPORT DE L'ASSOCIATION MÉDICALE CANADIENNE PLACE LE LOGEMENT COMME L'UN DES QUATRE FACTEURS D'IMPACT SUR LA SANTÉ

En juillet dernier, l'Association médicale canadienne a publié un rapport ayant pour titre « Les soins de santé au Canada : qu'est-ce qui nous rend malade? » Ce rapport fait suite à une série de consultations menées par l'AMC dans le but de connaître le point de vue des Canadiens sur les déterminants sociaux de la santé. Au fil de cette consultation, quatre facteurs se sont démarqués comme ayant l'impact le plus important sur la santé au Canada : le revenu, le logement, l'alimentation et le développement de la petite enfance. Une série de douze recommandations découlent de ce rapport parmi lesquelles :

- Le traitement prioritaire d'un plan d'action visant à éliminer la pauvreté.
- La mise en place de stratégies assurant l'accès au logement abordable des Canadiens à revenu faible et moyen.
- Que l'approche « Priorité au logement » pour contrer l'itinérance soit appliquée dans toutes les juridictions canadiennes.

Ce rapport de l'AMC contribue à renforcer les arguments favorisant la pérennisation et le développement du logement social et son impact dans les communautés. Vous pouvez consulter ou télécharger ce rapport en accédant au lien suivant : www.cma.ca/multimedia/CMA/Content/Images/Inside_cma/Advocacy/HCT/What-makes-us-sick_fr.pdf

POUR EN SAVOIR PLUS SUR LE « VIVRE ENSEMBLE » EN LOGEMENT SOCIAL DE WALLONIE

Avec 6,5 % du parc immobilier locatif composé de logements sociaux publics (100 930 unités de logements), la situation du logement social public en Wallonie s'apparente à celle du Québec, à la différence près que ce parc immobilier est administré par 68 Sociétés de logements de service public (SLSP), apparentées à nos OH. Ce réseau est sous l'égide de la Société wallonne du logement (SWL), en quelque sorte l'équivalent de la Société d'habitation du Québec. À l'opposé de la France, où le logement HLM est destiné à un spectre économique assez large de clientèle, la politique wallonne de logement a favorisé l'attribution des logements publics aux personnes les plus économiquement défavorisées. C'est dans ce contexte que la SWL a autorisé les SLSP à se doter de ressources spécifiquement dédiées à l'accompagnement social des résidents des logements sociaux. Cette implantation de nouvelles ressources, appelées référents sociaux, a été fortement inspirée de l'expérience des Housing Associations, au Royaume-Uni, et des pratiques d'action communautaire développées en milieu HLM québécois. Le magazine *Alteréchos* a consacré un numéro spécial (*Alteréchos*, n° 363, juin 2013) à documenter l'expérience des référents sociaux au sein du parc HLM wallons. Sous le thème: **Logement social wallon : pas à pas, les référents sociaux tracent leur voie**, on présente une série d'articles qui font témoigner des acteurs sous différents aspects : rôle des intervenants, insertion sociale des locataires, santé mentale, cohésion intergénérationnelle, personnes âgées en perte d'autonomie, accueil des nouveaux locataires, consultation des locataires, opération rénovation et relations avec les locataires. Bref, un ensemble de préoccupations que nous partageons. La revue est téléchargeable gratuitement sur le site www.alterechos.be ■



Les logements de transition au HLM Vimont :

avantages et défis d'un partenariat intersectoriel

PAR ROXANE MEILLEUR, PAUL MORIN, JEANNETTE LEBLANC ET STÉPHANIE HOUDE, UNIVERSITÉ DE SHERBROOKE

Dans le cadre d'un projet de recherche subventionné par le Fonds de recherche québécois sur la société et la culture (FRQSC), Paul Morin et son équipe s'intéressent aux partenariats intersectoriels, c'est-à-dire aux partenariats entre organisations de différents secteurs d'activité : habitation, santé et services sociaux, culture, sécurité publique, emploi, etc. Les sites étudiés se répartissent dans quatre catégories de logement social : programme de supplément au loyer dans le secteur marchand, habitation à loyer modique (HLM), organisme à but non lucratif (OBNL) et coopérative d'habitation. Vimont, une expérience issue du milieu HLM à Sherbrooke, fait partie des sites étudiés. Voici quelques résultats préliminaires tirés des entrevues réalisées auprès de gestionnaires, d'intervenants du milieu et de locataires.

Au HLM Vimont, on trouve une expérience unique au Québec : l'existence de logements de transition en milieu HLM, depuis 2006. En effet, huit des 78 logements pour personnes seules du complexe appartenant à l'OMH de Sherbrooke sont réservés à une clientèle itinérante, à risque d'itinérance ou ayant des difficultés importantes à intégrer et maintenir un logement. Ces huit logements sont gérés par Qualilogis, un programme faisant partie des services d'aide en prévention de la criminalité. Qualilogis est en quelque sorte le fiduciaire du projet : il loue les logements de l'OMH, et ses intervenants s'occupent de collecter les loyers. L'entente implique aussi l'Équipe itinérance du CSSS-IUGS. Les pertes financières résultant de l'inoccupation ou de la dégradation excessive d'un logement sont assumées à parts égales par les deux organismes. Qualilogis et l'Équipe itinérance accompagnent quatre personnes chacun, soit les personnes qu'ils ont recommandées dans leurs quatre logements. Les intervenants de chacun des partenaires se séparent également des temps de présence à la salle communautaire qui est mise à leur disposition.

LA STABILITÉ RÉSIDENIELLE COMME OBJECTIF PRINCIPAL

Les logements de transition à Vimont visent à permettre un accès à un logement de qualité pour des personnes qui n'y ont pas facilement accès pour différentes raisons : revenus insuffisants

par rapport au coût des studios et des chambres, mauvais dossier de crédit, mauvaises références, etc. Les mauvaises conditions de vie dans les logements moins coûteux font en sorte que certaines personnes ne voient pas l'utilité de payer pour un logement, contribuant ainsi à l'instabilité résidentielle.

Au-delà de l'accès à un logement abordable et permettant des conditions de vie acceptables, le projet vise à offrir aux personnes une expérience positive en logement dans une optique d'inclusion sociale, afin qu'elles développent ou redéveloppent les habiletés nécessaires pour pouvoir maintenir un logement, comme le paiement du loyer à chaque mois par exemple. Comme ce sont des logements transitoires, l'objectif est de permettre la stabilité nécessaire à la remise sur pied de la personne et à son intégration dans un logement régulier, qu'il soit subventionné ou non. Le fait d'être stable en logement permet, par exemple, d'être vu par un médecin de l'Équipe Itinérance, d'être stabilisé au niveau de la santé mentale et de bénéficier d'autres services qui sont difficiles à obtenir lorsque les personnes sont toujours en mouvement.

UN PROJET ADAPTÉ À LA RÉALITÉ DES PERSONNES

Étant donné que la clientèle principale des logements de transition est itinérante ou à risque d'itinérance, le projet nécessitait une grande flexibilité dans son élaboration. L'OMH, en réservant



quelques-uns de ses logements pour des logements de transition, sortait de son cadre habituel. C'est aussi le cas du CSSS, qui s'engageait alors dans un projet de logement où il assumait les pertes, alors que le réseau de la santé n'a pas l'habitude de ce genre de pratique.

Une certaine flexibilité était également nécessaire dans les mécanismes d'accès aux logements. En effet, les personnes itinérantes sont mobiles et ont souvent de la difficulté à prévoir ou à planifier à moyen ou long terme. Alors que les personnes qui veulent obtenir un HLM doivent habituellement justifier leurs revenus et fournir leur dernier rapport d'impôts, les locataires des logements de transition n'ont pas à passer par ce processus compliqué pour les personnes itinérantes qui, souvent, ne possèdent pas de pièces d'identité.

Au CSSS-IUGS, lorsqu'un des logements se libère, habituellement les intervenants déterminent la personne qui en a le plus besoin grâce à un *brainstorm* d'équipe. Un intervenant rencontre ensuite la personne choisie pour lui offrir un logement à Vimont, puisque les personnes itinérantes ne voient pas nécessairement la pertinence de posséder un logement. Cette façon de faire est très différente du processus habituel de liste d'attente, de pondération et d'évaluation, qui n'aurait pas été adapté à leur réalité.

DES INTERVENANTS QUI COLLABORENT

La particularité du partenariat à Vimont se trouve surtout au niveau des intervenants. Les intervenants de chacune des organisations partenaires se rencontrent aux six à huit semaines. Ces rencontres servent, entre autres, à prévoir et planifier les activités à venir, séparer les tâches et faire un retour sur ce qui a été fait depuis la rencontre précédente. Un policier communautaire, collaborant de façon non officielle au projet, participe également aux rencontres pour faire un compte-rendu des appels au service de police. Ces réunions facilitent aussi la collaboration entre les intervenants et les policiers lorsque des interventions policières ont lieu à Vimont.

En plus des fonctions de suivi et de planification des activités, ces rencontres comportent une partie « discussion de cas » pendant laquelle les intervenants peuvent partager des situations plus problématiques avec certains locataires (avec leur accord) et s'entraider pour établir des plans d'action. Ce temps d'arrêt représente plusieurs avantages pour les intervenants. D'abord, le fait de pouvoir impliquer une autre personne permet de se sentir moins seul. La vision différente de chacun des intervenants est aussi vue comme un aspect positif du partenariat parce qu'elle permet de s'influencer mutuellement, de mieux

comprendre certaines situations et de remettre en question leurs pratiques. Parfois, les discussions de cas sont l'occasion de confirmer ou d'infirmer certaines informations qu'ils ont sur un locataire sous la responsabilité d'un autre intervenant.

Un autre élément qui ressort des rencontres entre les intervenants est la complicité que celles-ci permettent de créer entre les partenaires. Ces derniers apprennent à se connaître, ce qui facilite leur travail ensemble. Cette complicité semble aussi être visible sur le terrain puisque certains locataires la mentionnent en entrevue.

Bien que chaque intervenant du CSSS et de Qualilogis soit responsable de certaines personnes en particulier et que le suivi ne soit pas commun, la collaboration entre les intervenants dépasse tout de même le cadre des rencontres. Le but du partenariat n'était pas d'uniformiser les pratiques, ce qui fait que chacun des intervenants possède des façons de faire différentes. Néanmoins, le fait qu'ils soient plusieurs intervenants offre certains avantages. Cela permet, par exemple, d'offrir plus de temps de présence à la salle communautaire, qui constitue un lieu de socialisation et d'intervention, puisque chacun des





Intervenants y passe, en principe, un après-midi par semaine. De plus, comme les intervenants proviennent de milieux différents et ont des approches et des personnalités différentes, les locataires ont le choix de se rendre au local lorsque c'est l'intervenant avec qui ils s'entendent mieux qui est présent. Cela permettrait de rejoindre un plus grand nombre de personnes différentes. L'intervenante de l'OMH note, par exemple, qu'elle voit plus de femmes lors de son temps de présence au local que les autres intervenants.

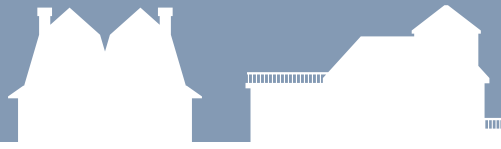
SERVICES ET RESSOURCES : LA RÉALITÉ DU MILIEU

Malgré tous les avantages que le partenariat procure au niveau de l'intervention, certaines limites demeurent présentes. La première limite mentionnée par les personnes interrogées est l'accessibilité aux services. En effet, grâce à l'entente tripartite, les organisations souhaitaient pouvoir offrir plus facilement des services aux locataires. Dans les faits, malgré quelques améliorations apportées par le partenariat, l'accessibilité aux services serait encore limitée.

Les personnes questionnées mentionnent des cas où des personnes, en attente de services, se sont désorganisées ou dont l'état s'est empiré. C'est le cas d'un locataire d'un logement de transition qui a fait un séjour à l'hôpital et à qui on avait promis du soutien et des services. Après avoir été recommandé par une infirmière à un médecin, ce dernier est tombé en arrêt de maladie. Le locataire en transition n'a pu voir personne depuis, et ce depuis quelques mois.

L'intervenante de l'OMH croit que trouver de nouvelles façons de faire pour faciliter l'accessibilité aux services est un défi majeur. Les contraintes au niveau des ressources font partie de la réalité des organisations partenaires, que ce soit en terme de nombre d'intervenants, de temps disponible ou de ressources financières pour créer des activités. Ces contraintes sont mentionnées à plusieurs reprises et il ne fait aucun doute pour les personnes rencontrées que le fait d'avoir plus de ressources serait bénéfique, notamment dans la prévention de certaines situations.





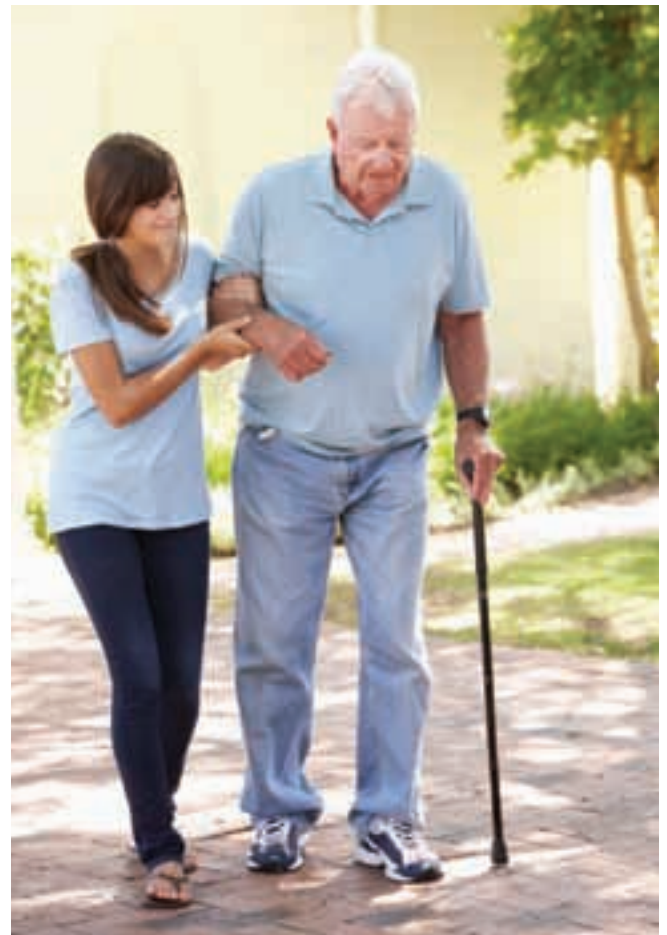
Néanmoins, si les partenaires doivent composer avec ces contraintes sur lesquelles ils ont peu de pouvoir, le partenariat à Vimont demeure avantageux au niveau des services. Les intervenants peuvent collaborer selon leur mandat au sein de leur organisation respective. Par exemple, l'intervenant de Qualilogis peut solliciter l'intervenant de l'Équipe itinérance afin de refaire les cartes d'un locataire ou d'accélérer, lorsque possible, l'accès à des services médicaux. Il arrive aussi qu'un intervenant connaisse depuis longtemps une personne qui a été dirigée vers un autre intervenant du projet et qu'il puisse l'aider à établir le contact ou à établir un plan d'intervention. Ainsi, bien que l'accès aux services soit limité en raison des longues listes d'attente, le partenariat à Vimont semble néanmoins le faciliter dans une certaine mesure.

LE DÉFI DU DOUBLE RÔLE

Mis à part les limites liées aux ressources, le partenariat comporte aussi son lot de complexités, du fait qu'une organisation ait le rôle de gestionnaire des logements. En effet, puisque Qualilogis loue les logements de l'OMH et qu'il doit payer un certain montant, que les logements soient loués ou non, l'intervenant de Qualilogis est à la fois intervenant et collecteur des loyers. En plus d'apporter certaines contraintes au niveau de l'intervention, cela semble avoir contribué à rendre la capacité à payer le loyer un critère d'admissibilité pour intégrer un logement de transition, du moins du côté de Qualilogis.

Selon les personnes présentes dans le cadre de la première entente tripartite, cette notion de rentabilité n'était pas présente au tout début du projet. À ce moment, le profil voulu pour les personnes intégrant les logements de transition était plus sévère, les personnes itinérantes ne possédant pas, justement, les habiletés nécessaires au maintien en logement. Le fait que Qualilogis soit responsable de la collecte des loyers aurait contribué à ce changement de profil, les intervenants ayant besoin d'un peu de répit et favorisant les personnes les moins susceptibles de poser problème au niveau du paiement du loyer.

Au fil des années, le partenariat au niveau du suivi a également changé, peut-être en raison de la différence de profils qui se créait entre les locataires recommandés par Qualilogis et ceux qui l'étaient par le CSSS. Alors que le suivi devait être commun, les intervenants s'occupent maintenant des personnes qui ont été recommandées par leur organisme. Néanmoins, ce changement ne signifie pas que les logements de transition ne remplissent pas leurs objectifs. La question de savoir si toutes les personnes en logement de transition ont leur place est très délicate, d'autant plus que chaque personne n'est évaluée que par son organisme

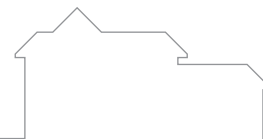


réfèrent. La question du droit au logement est également importante, puisque les locataires des logements de transition ont en commun une trajectoire résidentielle ou itinérante avec des conditions de vie néfastes précédant leur emménagement à Vimont. Bien que les objectifs généraux du projet des logements de transition soient clairs, l'établissement de critères communs précis pour la sélection des personnes représente donc un défi pour les partenaires, qui se distinguent par leur mission et leurs rôles.

VIMONT : UN PROJET EN ÉVOLUTION

L'équipe de recherche de Paul Morin souhaite que les connaissances développées dans le cadre de ce projet soient pertinentes et utiles au milieu. Comme il a été démontré, ce projet de partenariat intersectoriel a plusieurs mérites, mais comporte aussi des contraintes et des embûches. Une activité de transfert de connaissances aura donc lieu cet automne avec les différents partenaires de ce projet. Des propositions seront alors soumises en regard des enjeux qui auront été cernés. ■

Grandir ensemble en harmonie



PAR BENOIT SAVARD, ARTISTE-PEINTRE

À l'automne 2011, c'est sous le thème : « **Rendez-vous dans mon quartier, quand l'âge n'est pas un obstacle à l'amitié** », qu'un groupe de résidents de HLM de Chicoutimi a vécu une première expérience d'un projet intergénérationnel financé par la SHQ grâce au PAICS (Programme d'aide à l'initiative communautaire et sociale en HLM).

Quelques résidents de trois HLM, jumelés avec des élèves de niveau primaire de la classe Le Tremplin de l'école La Carrière de Chicoutimi, se sont donné tout l'espace nécessaire pour s'exprimer, partager leurs besoins et leur vécu. Un des objectifs était de créer une relation où chacun se sentait valorisé au-delà des générations tout en développant sa créativité.

En 2012, un nouveau projet voit le jour, « **Un jardin à partager, grandir ensemble en harmonie** ». Ce projet a été rendu possible grâce au programme ID²EM de la SHQ (Initiative de développement durable, d'entraide et de mobilisation), en collaboration avec l'Association de locataires en HLM de Chicoutimi, l'office municipal d'habitation de Saguenay et du CSSS-CLSC de Chicoutimi.

Quinze résidents sélectionnés de trois HLM et neuf élèves de la classe Le Tremplin ont réalisé divers travaux artistiques et littéraires en lien avec l'environnement et le développement durable. Le tout s'est déroulé sous la supervision de l'artiste-peintre Benoit Savard, avec le soutien des enseignants de l'école et de plusieurs bénévoles des HLM participants. Parmi les activités proposées, M^{me} Esther Jones, artisane bien connue dans la région, a fait une démonstration de son art lors d'un atelier sur le papier.

L'aventure se poursuit en 2013 avec le projet « **Attention à Dame Nature, le goût de vivre en harmonie avec son milieu de vie** ». Cette fois-ci, le groupe de résidents en HLM a été jumelé à deux groupes d'élèves de classes spécialisées du primaire et du secondaire. À partir de leurs recherches, les jeunes





avaient à produire une œuvre artistique sur l'importance de protéger les animaux en voie de disparition. Tous les travaux devaient être créés, du moins en partie, avec des matériaux de récupération. Comme activité complémentaire, M^{me} Lyne Morin du conseil d'environnement du Saguenay-Lac-Saint-Jean, est venue sensibiliser le groupe sur l'importance de la récupération.

Tout au long des projets, les échanges et les travaux artistiques ont eu lieu en atelier, dans un grand local d'un HLM ainsi que dans les écoles. Les enseignants impliqués dans cette aventure se disent emballés par l'expérience : « Depuis qu'on vit cette expérience, nous assistons à de beaux échanges. Dès les premiers contacts, nous avons constaté des affinités entre certains jeunes et aînés. Nous avons aussi assisté à de beaux moments, particulièrement lorsqu'ils ont lu leurs textes et leurs poèmes. » « Oui, vraiment, c'est superbe comme expérience », souligne M^{me} Scodeller, enseignante, qui précise que ces liens brisent également l'isolement.

À la fin de chaque projet, tous les travaux ont été exposés durant l'été à la bibliothèque municipale de Chicoutimi pour le grand public et un album souvenir a été remis à tous les participants et intervenants.

Suite à ce succès, la motivation des participants et des partenaires à s'engager dans un tel projet est de plus en plus grande. Il est à noter que les résidents, comme les élèves, ne sont pas toujours les mêmes.

Le but de ces rencontres est de partager et d'échanger dans un climat favorisant la cohabitation entre les générations. L'intergénérationnel est un mot à la mode, mais c'est aussi une réponse à l'évolution de notre société. Il y a tant de gens, toutes générations confondues, qui sont seuls et qui attendent des lendemains plus roses. En plus de les sortir de leur isolement, ces projets ont permis à tous, jeunes comme aînés, d'établir des liens, de retrouver le plaisir de créer tout en se sentant valorisé sur le plan humain. ■



intelauto

LA FAÇON FUTÉE DE ROULER ET D'ÉCONOMISER

1

BRANCHEZ



2

CONDUISEZ



3

ÉCONOMISEZ



ÉCONOMISEZ **JUSQU'À 25%** SELON VOS HABITUDES DE CONDUITE, EN PLUS DE VOS TARIFS DE GROUPE EXCLUSIFS.

Un dispositif **gratuit** branché dans votre véhicule ajustera votre pourcentage d'économie sur votre renouvellement d'assurance auto en fonction de trois critères :

- jusqu'à 10 % pour le kilométrage annuel ;
- jusqu'à 10 % pour les accélérations et freinages ;
- jusqu'à 5 % pour les heures de déplacement.

Intelauto^{MC} est un programme d'assurance basé sur l'usage, **sans frais**. Obtenez un **rabais de bienvenue de 5 %** pour la première année d'adhésion !



laPersonnelle

Assureur de groupe auto et habitation

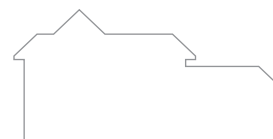
Commencez à économiser !
Visitez intelauto.ca

1 855 801-8830

La bonne combinaison.

Certaines conditions s'appliquent. Intelauto est souscrit auprès de La Personnelle, assurances générales inc. au Québec et auprès de La Personnelle, compagnie d'assurances en Ontario. ^{MC} Intelauto est une marque de commerce de La Personnelle, compagnie d'assurances, utilisée avec permission par La Personnelle, assurances générales inc. La Personnelle désigne La Personnelle, assurances générales inc. au Québec et La Personnelle, compagnie d'assurances en Ontario. Intelauto est offert en Ontario et au Québec seulement.

Les jardins collectifs et communautaires



Deux modes d'agriculture urbaine ayant des retombées similaires



PAR FRANCIS GAGNON, CONSEILLER AUX PROJETS STRATÉGIQUES, ROHQ

Depuis le début du 20^e siècle, le jardinage urbain s'est continuellement transformé en Amérique du Nord¹. Durant les deux conflits mondiaux, la promotion du jardinage urbain était faite dans une visée d'effort de guerre. Ce type de jardinage était alors principalement lié à l'économie des ménages et de la nation. À partir des années 1970, des préoccupations environnementales ont été le moteur de plusieurs nouvelles initiatives d'agriculture urbaine et occupent d'ailleurs aujourd'hui une place importante dans les jardins contemporains. Puis, dans les années 1990, l'agriculture urbaine est devenue, aux yeux d'intervenants et d'organismes communautaires, un moyen de lutter contre l'insécurité alimentaire et l'exclusion sociale.



1. BOULIANNE, Manon. « L'agriculture urbaine au sein des jardins collectifs québécois : Empowerment des femmes ou "domestication de l'espace public"? », *Anthropologie et Sociétés*, vol. 25, n° 1, 2001, p. 64.



Les jardins communautaires et les jardins collectifs constituent présentement les deux principaux types d'agriculture dans les villes au Québec. Ils semblent toutefois avoir évolué en parallèle avec des objectifs différents : les jardins communautaires étant davantage orientés vers la récréation, tandis que les jardins collectifs sont généralement associés à l'intervention sociale auprès de publics défavorisés². Leur fonctionnement est d'ailleurs différent³. Le premier type, qui est présent depuis près de trente ans, est composé de lots individuels gérés volontairement par un groupe. Le deuxième type, qui date du milieu des années 1990, compte, quant à lui, une parcelle unique exploitée en commun. L'objectif de ce dernier est d'amener la participation collective à un plan de production afin de répondre à différents objectifs sociaux d'intégration, d'apprentissage, de socialisation, ainsi que d'assurer une certaine sécurité alimentaire. Ils sont souvent implantés dans des milieux défavorisés.

Dans les faits, si ces deux modes d'agriculture urbaine semblent différents dans leurs vocations, plusieurs de leurs retombées sur les communautés locales sont similaires⁴. Ils constituent, en effet, des milieux d'apprentissage horticole ainsi que des espaces récréatifs où l'on fait la promotion de l'environnement de manière empirique. Par exemple, on encourage à cultiver sans pesticides et sans fertilisants chimiques, ou encore à favoriser la culture biologique. Ces jardins contribuent également au développement des valeurs civiques des personnes qui les fréquentent et forment des milieux de sociabilité, c'est-à-dire des endroits offrant des occasions de rencontrer d'autres personnes, ainsi que, dans certains cas, de développer des relations plus ou moins soutenues.

On comprend ainsi pourquoi plusieurs offices d'habitation à travers la province ont implanté des lieux d'agriculture urbaine. Que ce soit des jardins communautaires ou collectifs, ils permettent aux participants d'obtenir des denrées fraîches et nutritives durant toute la saison estivale. Ils sont également d'importants endroits d'apprentissage et de sociabilité permettant de briser l'isolement social que vivent plusieurs locataires. Différents projets ont vu le jour. À titre d'exemple, l'office d'habitation de Rimouski a mis sur pied en 2012 le projet Jardin'Âge⁵ qui mettait de l'avant le développement durable et les saines habitudes de vie. En plus de répondre à sa mission première, ce projet a permis de tisser des liens intergénérationnels entre des participants provenant de la résidence de St-Barnabé (HLM personne âgée) et de ceux provenant de la Place Lasalle (HLM famille). ■



1. BOULIANNE, Manon, Geneviève OLIVIER-D'AVIGNON et Vincent GALARNEAU. « Les retombées sociales du jardinage communautaire et collectif dans la conurbation de Québec », *VertigO - la revue électronique en sciences de l'environnement*, Vol. 10 n° 2, [En ligne], 2010. [<http://vertigo.revues.org/9930>] (21 août 2013).

2. BOULIANNE, Manon. « L'agriculture urbaine au sein des jardins collectifs québécois : Empowerment des femmes ou "domestication de l'espace public" ? », *Anthropologie et Sociétés*, vol. 25, n° 1, 2001, p. 64.

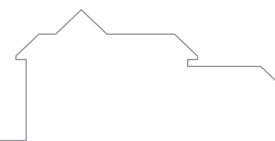
3. COSGROVE, Sean. « Community Gardening in Major Canadian Cities : Toronto, Montreal and Vancouver Compared », *Urban Agriculture Notes*, [En ligne] 1998. [<http://www.cityfarmer.org/canadaCC.html>] (21 août 2013).
à Trois-Rivières, Service de la bibliothèque, UQTR, Trois-Rivières

4. BOULIANNE, Manon, Geneviève OLIVIER-D'AVIGNON et Vincent GALARNEAU. « Les retombées sociales du jardinage communautaire et collectif dans la conurbation de Québec », *VertigO - la revue électronique en sciences de l'environnement*, Vol. 10 n° 2, [En ligne], 2010. [<http://vertigo.revues.org/9930>] (21 août 2013)

5. LAPIERRE, Michel. « Le projet jardin'Âge », *Bulletin Mobilise-toit*, n° 17, automne 2012, p.7.

BAIL :

obligations du locateur et du locataire



PAR M^e CLAUDE POULIN, CONSEILLER JURIDIQUE, ROHQ

Vivre ensemble, à l'instar du thème du présent numéro de Quadrilatère, implique des obligations, tant aux locataires qu'aux locateurs. Ma pratique au service juridique du ROHQ me démontre souvent que le « vivre ensemble » est parfois difficile et que l'**intolérance** est souvent à la source des mésententes. L'intolérance de certains locataires au bruit, pourtant souvent normal des voisins dans un immeuble à logements multiples. L'intolérance aux jeux des enfants, l'intolérance à la façon de vivre des autres...

Cette intolérance tourne souvent en conflits ouverts requérant des interventions de la part des offices, soit par la direction ou l'intervenant sociocommunitaire en première ligne, soit par la médiation ou, en dernier recours, la Régie du logement.

« Vivre ensemble » oblige donc à la tolérance et au respect, deux valeurs qui, aux dires de certains directeurs d'OH qui utilisent nos services juridiques, ont tendance à se perdre au fil des ans.

Mentionnons que, depuis quelques années, la Régie du logement doit statuer sur de plus en plus de cas de comportements agressifs et violents, d'intimidation et de langage ordurier. Et cela vise autant des locataires que des employés d'OH.

OBLIGATIONS DU LOCATEUR

Pour favoriser le vivre ensemble, le législateur a formulé au Code civil diverses obligations pour le locateur. Une première obligation est d'offrir le logement en bon état, ce qui évite bien des mésententes. Une seconde obligation est de procurer la jouissance paisible du logement (article 1854 du Code civil), c'est-à-dire permettre l'utilisation du logement sans dérangement démesuré par d'autres locataires, des tiers ou l'OH (odeurs, vermine, bruit, tracasseries). À ce propos, mentionnons que l'office a une obligation de résultat, c'est-à-dire qu'il doit réussir à faire cesser les troubles et tracasseries dénoncés par un ou des locataires par ses interventions.

Une autre obligation importante du locateur prévue au Code civil est d'entretenir le logement pendant toute la durée du bail (article 1854, paragraphe 2, CCQ) et de procéder aux réparations nécessaires au bien loué, sauf les menues réparations d'entretien (article 1864 du Code civil). En somme, maintenir le logement en bon état d'habitabilité.

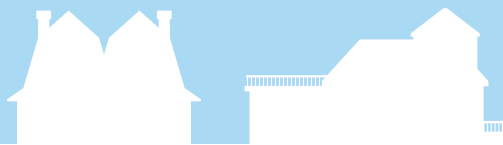
De plus, l'article 1912 du Code civil impose une obligation concernant la salubrité et la sécurité au locateur, ainsi qu'au locataire. Tout manquement à cet égard pourra faire l'objet de sanctions par la Régie du logement. « La notion de sécurité n'est pas limitée à des accidents ou événements subits causant des blessures ou la mort [...] elle inclut aussi des situations nocives, susceptibles de causer graduellement une maladie. » Pensons ici aux moisissures, par exemple.

Une autre obligation du locateur est de **maintenir** tout au long du bail les **services, commodités et avantages prévus à la signature**, sinon la sanction pourra être une réduction de loyer. Par exemple, l'office ne peut supprimer un espace de rangement prévu au bail sans conséquence.

OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

« Vivre ensemble » dans un immeuble à logements multiples impose aussi des obligations au locataire.

La première obligation du locataire, et la plus importante, est de payer son loyer le 1^{er} jour de chaque mois (article 1855 du Code civil). Le même article stipule également que le locataire



doit utiliser le logement avec **prudence** et **diligence** et de façon responsable. Il doit aussi réparer les dommages en cas de dégradation du logement par son fait et aviser promptement l'office de toute défectuosité ou détérioration. Il doit éviter l'usage abusif du logement.

Le Code civil oblige également le locataire aux réparations de menu entretien, à moins qu'il ne prouve qu'elles résultent de la vétusté du bien ou d'une force majeure (article 1864 du Code civil). On entend par « réparation de menu entretien » les petits travaux à faire, généralement simples et peu coûteux, tels que retouches de peinture, trous dans les murs.

Le locataire a l'obligation de supporter l'inspection et la visite du logement ainsi que certains travaux. L'article 1957 du Code civil permet au locateur de vérifier l'état du bien loué et d'y effectuer des travaux, si nécessaire. À noter que l'inspection des lieux doit se faire après un avis de 24 heures donné au locataire, et entre 9 heures et 21 heures.

« Le locataire doit également subir les réparations urgentes et nécessaires pour assurer la conservation ou la jouissance du bien loué. » (article 1865 du Code civil) Mentionnons aussi que l'article 1966 du Code civil oblige le locataire d'aviser le locateur s'il a connaissance d'une défectuosité ou d'une détérioration substantielle du logement, et ce dans un délai raisonnable.

Et surtout une obligation fondamentale du locataire : ne pas troubler les autres locataires. Le locataire doit agir de manière à laisser les voisins profiter paisiblement de leur logement, et

se rappeler qu'il est responsable des actes des personnes à qui il donne accès. C'est certainement cette obligation, avec celle de payer le loyer le 1^{er} du mois, qui pose le plus de problèmes et génère le plus grand nombre de causes à la Régie du logement.

Autre obligation du locataire : celle d'occuper et d'utiliser effectivement les lieux loués. À cet effet, les tribunaux ne sont pas d'une grande sévérité, pourvu que le locataire se rende régulièrement et assez fréquemment à son logement.

Toutefois, dans le cas d'un logement social, la Régie du logement s'est montrée plus sévère compte tenu du fait qu'un locataire qui n'occupe pas son logement prive ainsi un demandeur d'un logement à loyer modique. Une décision de la Régie a d'ailleurs été rendue en ce sens il y a quelques années. (OMH Alma, c. Claudette Grenon, R.L. 2004, publié dans Jurisprudence OH 2005).

Mentionnons également l'obligation de sécurité du locataire qui consiste à éviter tout comportement anormal présentant des risques sérieux pour le logement. Cette obligation se confond donc avec l'obligation de conservation du logement prévue à l'article 1862 du Code civil.

Enfin, le locataire doit remettre le logement dans l'état qu'il l'a reçu, ce qui n'est pas toujours le cas, malheureusement, et oblige parfois l'office à des réparations coûteuses. Et il doit enlever les améliorations et ajouts, s'il y a lieu, ou laisser au locateur les améliorations impossibles à enlever sans détériorations importantes.

Mentionnons enfin que le Code civil prévoit plusieurs sanctions allant de la réduction de loyer, des dommages-intérêts ou la résiliation du bail, dans le cas de violation des obligations, tant du locateur que du locataire. ■

Documents consultés :

EDUCALOI.QC.CA. *Les obligations du locateur, Les obligations du locataire*, [En ligne] 2013. [<http://www.educaloi.qc.ca/categories/habitation>] (19 août 2013).

JOBIN, Pierre-Gabriel. *Le louage, Traité de droit civil*, 2^e édition, les éditions Yvon Blais, 1996, 768 p.

RÉGIE DU LOGEMENT. *Obligations et droits*, [En ligne], 2012. [<http://www.rdl.gouv.qc.ca/fr/droits/droits.asp>] (19 août 2013).

QUÉBEC. Code civil, Chapitre quatrième du louage, Québec, articles 1860 à 2000.





Des affiches thématiques disponibles

Le ROHQ dispose d'affiches de sensibilisation produites pour les offices. Vous pouvez vous procurer ces affiches pour tous les thèmes ou pour ceux de votre choix.

Celles-ci sont vendues en lot de 12 par thème, ou 2 affiches par thème différent

au coût de 10 \$ + taxes.

Les frais d'expédition sont de 8 \$ + taxes.

Veuillez communiquer avec Marylise Tremblay au

1 800 463-6257 poste 200.



LA FIERTÉ DE SON CHEZ-SOI



LE BON VOISINAGE
ET L'OUVERTURE À LA DIFFÉRENCE



LE CIVISME ET LE BRUIT



LE CIVISME ET LES BALCONS

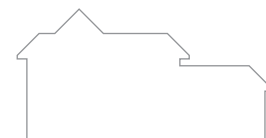


LE VANDALISME
ET LA RESPONSABILISATION



L'IMPORTANCE DE L'ASSURANCE

Quand les jeunes font pousser des fleurs!



Dans le cadre de l'Initiative de développement durable, d'entraide et de mobilisation (ID²EM) de la Société d'habitation du Québec (SHQ), et forts du succès rencontré en 2012 avec l'aménagement de bacs à fleurs dans le secteur Jean-Nicolet et dans deux résidences du centre-ville, la Maison l'Entr'Amis et l'Office municipal d'habitation de Trois-Rivières (OMHTR) ont reconduit le projet « *Un semis pour un ami* » en 2013.



Cette année, les jeunes ont rencontré le comité de locataires du Pavillon de la Visitation à Pointe-du-lac pour les aider à implanter des bacs à fleurs, construits à partir de palettes de bois recyclées, et un jardin communautaire. Les échanges ont porté leurs fruits et permis de solliciter cinq autres comités. Le succès est tel que deux livraisons de bacs ont été nécessaires au cours de l'été! Il faut dire qu'ils ne se contentent pas de construire les bacs, ils y plantent des fleurs et expliquent aux résidents comment en prendre soin. La livraison « officielle » se termine par une séance photo-souvenir, et parfois même par une activité commune. Une allée piétonnière, réalisée par MultiBoulot (entreprise d'économie sociale partenaire de l'OMHTR), est venue compléter le jardin communautaire. Quant au bassin de récupération des eaux de pluie, comme l'an passé, il sera aménagé dans la cour d'une des résidences et permettra ainsi d'éviter le rejet des eaux de pluie dans les égouts municipaux.

Cette opération s'inscrit dans la continuité du projet « *Agir ensemble* », débuté en 2006 par la Maison l'Entr'Amis pour favoriser la persévérance tant au niveau scolaire, familial que social. Les jeunes signent un contrat de travail pour l'année, mais également un contrat moral. Ce dernier définit un objectif de vie propre à chacun, par exemple « vaincre sa timidité », à atteindre en participant à des activités. On comprend vite que grâce à leur persévérance et à l'échange entre tous ces



partenaires - les comités de locataires, les services techniques et sociocommunautaires de l'office, la Maison l'Entr'Amis et MultiBoulot - les jeunes récoltent, en effet, bien plus qu'un salaire. Ils apprennent diverses techniques de travail en équipe, augmentent leur confiance en eux, participent à l'enrichissement interculturel et aux partages intergénérationnels, valorisent leur image auprès des locataires et embellissent les quartiers. ■

OMH Îles-de-la-Madeleine

Inauguration de l'habitation Arc-en-ciel

Le 22 mai dernier, les membres du conseil d'administration de l'office municipal d'habitation des Îles-de-la-Madeleine étaient heureux d'inaugurer l'habitation Arc-en-ciel en présence de M^{me} Jeannine Richard, adjointe parlementaire au ministre de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation, et députée des Îles-de-la-Madeleine.

Cet immeuble de douze logements, dans le cadre du programme AccèsLogis, est dédié à des familles dont 3 unités de 1cc pour personnes seules ou ayant des problèmes de santé mentale, 6 unités de 2cc, dont 2 unités pour personnes handicapées et 3 unités de 3cc pour familles.

Cette réalisation a été rendue possible grâce à la contribution financière des différents paliers gouvernementaux : la Société d'habitation du Québec, la Société canadienne d'hypothèques et de logement. De quelques députés de l'Assemblée nationale, de la municipalité des Îles-de-la-Madeleine, du Pacte rural, du Centre local de développement, des caisses populaires des Îles-de-la-Madeleine et de la Coop l'Unité.



De gauche à droite : M. Charles Couturier, directeur Coop l'Unité, M^{me} Nadine Leblanc, caisse Des Ramées, M. Lucien Presseaul, directeur caisse Des Ramées, M. Paul Poliquin, SCHL, M^{me} Marie Landry, maire suppléant, M^{me} Jeannine Richard, députée des Îles-de-la-Madeleine, M^{me} Catherine Vernaudon, SHQ, M^{me} Amélie Vigneau, directrice OMH, M^{me} Jacinthe Cyr, directrice du GRLCGIM, M. Alphonse Forest, président OMH et M. Germain Leblanc, vice-président OMH.

Chauffe-eau électrique INSTANTANÉ



INSTOMAX^{MC}

*Eau chaude domestique
vraiment salubre*

Chauffe-eau traditionnel

- L'eau domestique est en contact avec des dépôts insalubres favorisant la prolifération de bactéries telle que la légionelle.
- Durabilité moyenne de 8 ans.
- Les éléments chauffants sont endommagés par la présence des dépôts.
- L'anode de protection contre la corrosion est disparue.
- Les résidus au fond du chauffe-eau forment un isolant empêchant la chaleur de détruire les bactéries.

www.thermo2000.com

- Chauffe l'eau domestique en quelques secondes
- Débit intermittent max. de 12 gpm.
- Prévient la prolifération de bactéries telle que la légionelle
- Pratiquement sans entretien
- Durabilité de plus de 30 ans
- Température ajustable de 30°C à 60°C (85°F à 140°F)
- Puissance disponible de 3 à 12 kw

Nos produits
sont certifiés



Contactez un de nos représentants techniques au 1 888 854-1111



Services internationaux risques et assurances

BFL CANADA, avec l'appui du **ROHQ**, vous invite à profiter du nouveau service d'avantages exclusifs en assurance de dommages pour les offices d'habitation ou OSBL apparentés (Immeubles ACL et LAQ).

Communiquez avec:
Simon Morin
Courtier en assurance de dommages
Tél: (514) 905-4328
Sans frais: 1 866 688-9888
smorin@BFLCANADA.ca



B F L F A I T T O U T E L A D I F F É R E N C E

Cabinet de services financiers
Courtiers d'assurance internationaux

BFLCANADA.ca

HALIFAX • QUÉBEC • MONTRÉAL • OTTAWA • TORONTO • WINNIPEG • CALGARY • KELOWNA • VANCOUVER

RENDEZ-VOUS DE L'HABITATION 2013 ET ENTRETIENS SUR L'HABITAT

Présentés conjointement pour la première fois, le Rendez-vous de l'habitation et les Entretien sur l'habitat auront lieu les 7 et 8 octobre 2013 au Centre des congrès de Québec.

Le 7^e Rendez-vous de l'habitation réunira une quinzaine de conférenciers sur le thème : « Investir dans l'habitation : agir sur la société ».

Les conférenciers et panélistes des Entretien sur l'habitat feront le point sur l'apport de la SHQ au développement de l'expertise en matière d'habitation dans le Grand-Nord.

S'inscrire

Informez-vous et réservez votre place en visitant les sites Web consacrés aux deux activités et en remplissant notre formulaire d'inscription en ligne.

WWW.HABITATION.GOUV.QC.CA/RENDEZVOUS2013
WWW.HABITATION.GOUV.QC.CA/ENTRETIENS_OCTOBRE2013



Société
d'habitation

Québec