

# FICHE D'INFORMATION N° 8

## Organisation et financement des résidents



*Lorsqu'un logement public est converti dans le cadre de la RAD, les résidents conservent leur droit de s'organiser et de recevoir un financement de la part du propriétaire pour soutenir leur participation. Cette fiche d'information explique comment ces droits fonctionnent dans le cadre de la RAD.*



### Ai-je le droit de m'organiser après une conversion RAD?

**OUI!** Les résidents des propriétés converties dans le cadre de la RAD ont le droit, et sont encouragés, à former et à gérer une **Organisation de résidents**. Le HUD reconnaît l'importance de la participation des résidents à l'amélioration de leur qualité de vie. Les organisations et les conseils de résidents s'efforcent d'améliorer la satisfaction des résidents et de participer à des initiatives qui permettent aux résidents de créer un environnement de vie positif pour toutes les familles.

Dans le cadre du programme de logement public, ces droits sont garantis par le règlement 24 CFR Part 964. Le HUD a maintenu ces droits après la conversion. Les propriétaires doivent continuer à reconnaître les organisations légitimes de résidents, encourager la formation d'une organisation si elle n'existe pas, fournir des fonds pour soutenir ces organisations et prendre raisonnablement en considération les préoccupations soulevées par ces organisations. Les conseils de résidents sont encouragés à se réunir régulièrement avec le propriétaire, souvent la PHA, pour discuter des problèmes, planifier les activités et examiner les progrès accomplis. **Toutefois, au lieu de se référer à la partie 964 du 24 CFR pour les droits des locataires, les résidents des propriétés RAD seront désormais couverts par la partie 245 du 24 CFR.** Cette section comprend des protections plus fortes et plus spécifiques pour l'organisation des locataires. En plus des droits inclus dans cette section, les conseils de résidents dans les propriétés RAD continuent d'être éligibles aux fonds de participation des locataires.



### Qu'est-ce qui rend une organisation de résidents « légitime »?

Pour être considérée comme « légitime », votre organisation de résidents doit:

- être créée par les résidents de la propriété;
- se réunir régulièrement;
- fonctionner démocratiquement;
- représenter tous les résidents de la propriété; et
- être complètement indépendant du propriétaire, de la direction et de leurs représentants, et de l'autorité publique chargée du logement.

S'il n'existe pas d'organisation de résidents légitime dans votre propriété, le HUD encourage votre propriétaire à engager activement les résidents et à développer une relation de travail constructive.



### Quelles sont les activités protégées d'organisation des résidents?

Le propriétaire doit permettre aux résidents et aux organisateurs résidents de :

- Contacter d'autres résidents;
- Réaliser des enquêtes auprès des résidents pour déterminer s'ils sont intéressés par la création d'une organisation ou pour offrir des informations sur une organisation;
- Distribuer des dépliants dans le hall d'entrée et les parties communes et placer des dépliants devant ou sous les portes des résidents;
- Afficher des informations sur les tableaux d'affichage;
- Aider les résidents à participer aux activités de l'organisation;
- Organiser des réunions régulières dans un endroit où les résidents peuvent facilement se rendre et auquel le personnel de gestion ne peut pas assister à moins d'y être invité;
- Mener d'autres activités raisonnables; et
- Coordonner une réponse au nom des résidents aux actions proposées telles que le passage des services publics payés par le propriétaire aux services publics payés par les résidents, la réduction des allocations de services publics des résidents, l'augmentation des loyers et les travaux de construction ou de modernisation majeurs dans votre propriété.

Outre ces activités, les propriétaires doivent permettre aux résidents et aux organisateurs résidents de mener d'autres activités raisonnables liées à la création ou au fonctionnement d'une organisation de résidents. Les propriétaires ne peuvent pas exiger des résidents et des organisateurs résidents qu'ils obtiennent une autorisation avant de prendre les mesures décrites ici. Les propriétaires et les gestionnaires doivent également permettre à l'association de résidents, ou aux résidents souhaitant créer une association, d'utiliser toute salle communautaire ou tout autre espace disponible et approprié pour les réunions, bien qu'ils puissent exiger des frais raisonnables.



### Mon organisation de résidents recevra-t-elle encore des fonds de participation des résidents après la conversion RAD?

Après une conversion RAD, votre propriétaire doit continuer à mettre de **côté le financement de la participation des résidents à hauteur de 25 dollars par unité occupée et par an**. Par exemple, dans une propriété de 100 unités, le propriétaire doit mettre à disposition 2500\$ chaque année pour soutenir la participation des résidents. Ces fonds suivent les mêmes règles et procédures que celles qui s'appliquent dans le cadre du programme de logement public.

Sur les 25\$ par unité occupée, le propriétaire du projet doit mettre au moins 15\$ de ce montant à la disposition de l'organisation de résidents « légitime » pour financer les activités de participation des résidents telles que l'éducation des résidents, l'organisation autour des questions de location et les activités de formation. Le propriétaire peut fournir la totalité des 25 dollars par unité occupée à l'organisation de locataires ou peut utiliser jusqu'à 10 dollars de ce montant pour payer directement les coûts d'administration des activités de participation des résidents.

Si votre conseil de résidents avait des fonds de participation des résidents non utilisés avant de participer à la RAD, cet argent sera toujours disponible pour votre organisation de résidents après la conversion.

## Fiche d'information n° 8 : Organisation et financement des résidents

Le conseil des résidents et le propriétaire doivent conclure un accord écrit sur l'utilisation du fonds de participation des locataires. L'accord écrit doit inclure:

1. Les utilisations admissibles des fonds;
2. Un budget de l'organisation de résidents;
3. La manière dont l'organisation de résidents demandera des fonds; et
4. La manière dont le conseil des résidents rendra compte des fonds qui ont été dépensés.

Les organisations de résidents peuvent consulter leur bureau local d'aide juridique pour toute question ou préoccupation avant de signer un accord écrit avec leur nouveau propriétaire.

### Rôle du maître d'ouvrage

- Conclure un accord écrit avec l'organisation de résidents ;
- Fournir des fonds de participation des locataires à l'organisation de résidents ;
- Administrer les fonds de manière raisonnable, y compris en établissant une politique sur la manière dont l'organisation de résidents fait des demandes de fonds ; et
- Veiller à ce que les fonds soient utilisés à des fins admissibles.

### Rôle de l'organisation résidente

- Conclure un accord écrit avec le maître d'ouvrage;
- Soumettre un budget pour l'utilisation des fonds de participation des locataires;
- Certifier que toutes les dépenses du conseil des résidents seront utilisées à des fins admissibles; et
- Rendre compte au maître d'ouvrage de l'utilisation des fonds.

### Utilisations admissibles des fonds

Une liste complète des utilisations admissibles des fonds figure dans **[l'avis 2021-16 du PIH](#)**. Les utilisations admissibles comprennent, mais ne sont pas limitées :

1. Aux efforts de consultation et de sensibilisation qui soutiennent l'interaction active entre le propriétaire et les résidents,
2. Aux activités qui informent les résidents sur les questions qui affectent les ménages résidents et leur environnement de vie,
3. Aux enquêtes auprès des résidents,
4. Aux activités communautaires qui renforcent la participation des résidents,
5. Au développement du leadership, formation des ménages, orientation et formation des nouveaux et anciens résidents sur les responsabilités des résidents,
6. Aux élections et organisation des conseils de résidents,
7. À la planification de la revitalisation, la sûreté et la sécurité, gestion et entretien de la propriété et amélioration des immobilisations,

## Fiche d'information n° 8 : Organisation et financement des résidents

8. Au coût des rafraîchissements raisonnables et des collations légères lors des réunions des résidents,
9. Aux allocations versées aux membres élus du conseil des résidents qui travaillent bénévolement, et
10. Aux activités d'autosuffisance et de renforcement des capacités.

Veillez noter que même si une propriété n'a pas créé d'organisation de résidents, le propriétaire est tenu d'utiliser le financement de la participation des résidents pour soutenir la création d'une organisation de résidents et pour les utilisations admissibles énumérées ci-dessus.



### Qu'est-ce qu'une organisation de résidents?

Un « organisateur résident » est une personne qui aide d'autres résidents à créer et à faire fonctionner une organisation de résidents, et qui n'est pas un employé ou un représentant des propriétaires actuels ou potentiels, des gestionnaires ou de leurs agents. En vertu du RAD, les propriétaires doivent permettre aux organisateurs résidents d'aider les résidents à créer et à faire fonctionner des organisations de résidents. Les organisateurs résidents peuvent être des résidents de la propriété qu'ils organisent, ou ils peuvent vivre ailleurs. Si une propriété dispose d'une politique écrite systématiquement appliquée contre le démarchage, alors un organisateur résident qui ne vit pas dans la propriété doit être accompagné par un résident lorsqu'il se trouve dans la propriété. Si une propriété dispose d'une politique écrite favorisant le démarchage, ou n'a pas de politique concernant le démarchage, tout organisateur résident doit bénéficier des mêmes privilèges et droits d'accès que d'autres parties extérieures non invitées dans le cadre normal de l'exploitation de la propriété.



**Cleveland, OH:** Les leaders résidents de Bohn Tower et le personnel de la Cuyahoga Metropolitan Housing Authority discutent de la conversion RAD achevée et du rôle joué par les résidents dans le processus.