



Décembre 2016

Bonne année 2017 !



L'équipe de l'Association des locataires de Villeray tient à vous souhaiter une belle année. Les prochains mois seront occupés à Villeray, puisque nous célébrerons le 40^e anniversaire de la fondation en plus d'accomplir notre mandat. Au courant de l'année, nous soulignerons les apports de notre association dans le bulletin.

Bonne lecture!

Le comité de lutte renouvelé en souper mobilisation!

Par Véronique Houle

La dernière année a été plutôt difficile en terme de mobilisation pour le comité de lutte. Ainsi, plusieurs rencontres se sont réalisées conjointement avec le Comité logement d'Ahuntsic-Cartierville sur différentes thématiques à l'hiver 2016. Pensons à nos droits face à la police dans le cas de manifestations et actions ou la présentation d'un membre sur les évictions des personnes âgées en Espagne. Les membres et le conseil d'administration ont beaucoup apprécié cette formule, plus rassembleuse et flexible que le comité.

Les rendez-vous locataires sur la gentrification
organisés par l'Association des locataires de Villeray et le Comité logement du Plateau Mont-Royal

15 NOVEMBRE À 19H00
Exploration du phénomène
(7378 Lajeunesse, local 213)

30 NOVEMBRE À 19H00
Revitalisation et mixité sociale
(4450 St-Hubert, local 324)

17 JANVIER 2017 À 19H00
Combattre la gentrification
(7378 Lajeunesse, local 213)

Pour toutes les soirées, un repas sera servi à 17h30.

inscriptions :
Association des locataires de Villeray 514-270-6703
Comité logement du Plateau Mont-Royal 514-527-3495

En assemblée générale des membres, il a été proposé d'avoir ce type de formule et de continuer de jumeler nos rencontres à celles d'autres comités logement. Donc, c'est le retour des soupers mobilisation! Plusieurs rencontres arrivent à grand pas, pensons au **rendez-vous locataires sur la gentrification**, organisés conjointement avec le Comité logement du Plateau Mont-Royal le 15 novembre et le 30 novembre. Ce fût l'occasion de comprendre le phénomène de la gentrification et de discuter de ses conséquences sur les locataires: éviction des quartiers centraux de Montréal, augmentation des loyers, spéculation immobilière, présence de promoteurs immobiliers, arrivée de commerces plus luxueux...

Ce sera la suite le 17 janvier sur les alternatives à la gentrification et sur les actions à entreprendre. En mars, nous aurons un autre souper sur les terrains/immeubles vacants. Nous aurons besoin de votre connaissance de quartier pour cartographier le quartier des terrains et espaces vacants et mettre de l'avant nos revendications!

Pour plus d'information, contactez-nous au 514-270-6703.

J'ai 70 ans et plus et je reçois un avis d'éviction ou de reprise de logement...

Par **Véronique Houle**

Depuis le 10 juin 2016, une modification au *Code civil du Québec* vient protéger davantage les personnes âgées de 70 ans et plus qui sont locataires. Effectivement, l'article 1959.1 mentionne que si une personne âgée (le/la locataire ou son/sa conjointE) a 70 ans et plus, il est désormais interdit de reprendre le logement ou d'évincer pour agrandissement ou subdivision si ces conditions sont respectées :

- il est âgé de 70 ans et plus;
- il occupe le logement depuis au moins 10 ans;
- son revenu est égal ou inférieur au revenu minimal* lui permettant d'être admissible à un logement à loyer modique (voir le tableau ci-dessous)

*Revenu minimal (pour Montréal en 2016)	Nombre de chambres à coucher
28 000\$	Couple ou personne seule
32 500\$	2 ou 3 personnes (sauf couple)
38 000\$	4 ou 5 personnes
49 500\$	6 personnes

Il existe des exceptions :

La reprise du logement seulement sera toutefois acceptée dans les conditions suivantes :

- le locateur est lui-même âgé de 70 ans et plus et il désire reprendre le logement pour s'y loger;
- le bénéficiaire de la reprise est âgé de 70 ans et plus;
- le locateur est un propriétaire occupant âgé de 70 ans et plus et souhaite loger, dans le même immeuble que lui, un bénéficiaire âgé de moins de 70 ans.

Vous rencontrez cette situation ou souhaitez avoir plus d'informations? Contactez-nous au 514-270-6703.

Le Bulletin d'information de l'ALV est publié 4 fois l'an par l'Association des locataires de Villeray, organisme sans but lucratif voué à la défense des droits des locataires et du droit au logement.

L'ALV est membre du Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU), du Regroupement des comités de logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ), de la Corporation de Développement communautaire Solidarités Villeray (CDC-Solidarités Villeray) et de la Table régionale des organismes volontaires d'éducation populaire de Montréal (TROVEP).

Comité de rédaction et de relecture de ce numéro : Guillaume Couture, Catherine Bourke, Frédéric Côté, Charlotte Horny, Véronique Houle et Michel Thériault-Maltais.

Toute reproduction est appréciée surtout si on en mentionne la source. Les membres de l'ALV sont bienvenu-e-s pour participer aux différentes tâches entourant la production du bulletin de l'association.

Association des locataires de Villeray :

7378 rue Lajeunesse, local 213,

Montréal (Québec)

H2R 2H8

Tél.: (514) 270-6703

alv@cooptel.qc.ca

www.locatairesdevilleray.com

Qu'est-ce que la gentrification ?

Par Charlotte Horny

Gentrification, mixité sociale, revitalisation : ces expressions sont souvent employées pour parler de nos quartiers, mais que signifient-ils? C'est pour réfléchir sur ces notions que l'ALV et le Comité logement du Plateau-Mont-Royal ont organisé une série de trois Rendez-vous locataires dont les deux premiers ont eu lieu en novembre 2016. Petit résumé pour celles et ceux qui n'ont pas pu y assister.

Une définition de la gentrification

Cette notion décrit un processus selon lequel une population provenant d'une classe plus aisée s'installe dans un quartier urbain central populaire. Progressivement, le profil socio-économique du quartier se transforme, les populations issues de classes plus modestes n'ayant plus les moyens de résider dans ce quartier. Ce processus comprend aussi une transformation de l'espace public et un changement de types de commerces. On parle aussi d'embourgeoisement.

La gentrification sur le Plateau et dans Villeray

Trois grandes phases ont été décrites pour rendre compte du processus dans les deux quartiers.

PHASE 1: ARRIVÉE DES PIONNIERS ET PIONNIÈRES

Des personnes seules ou des couples sans enfants, qui occupent des professions intellectuelles ou artistiques s'installent dans des quartiers centraux, bien situés où beaucoup de logements étaient inoccupés. Ils achètent leur logement et le rénovent. Ils vivent en cohabitation avec les locataires déjà présents, souvent du milieu ouvrier.

Plateau → années 1970, autour du parc Lafontaine

Villeray → fin des années 1980, autour de la rue de Castelnau, entre Saint-Denis et Saint-Laurent

PHASE 2: LE PHÉNOMÈNE DEVIENT VISIBLE

Les duplex et triplex rénovés attirent de nouveaux propriétaires plus fortunés. Les banques prêtent plus facilement et de petits investisseurs s'intéressent au quartier, où ils achètent plusieurs immeubles. Les loyers commencent à augmenter et les évictions de locataires augmentent fortement.

Les médias s'intéressent à la transformation du quartier et la municipalité met en place des programmes d'aide à la rénovation pour les logements et les commerces. Un nouveau type de commerces, plus « branché » et moins abordable, s'installe (café, restaurant, bar, épicerie fine, ...).

Des promoteurs immobiliers lancent de nombreux projets de condos : des nouvelles constructions ou des reconversions (bâtiments industriels, églises par exemple).

Plateau → années 1980-90, entre les rues Saint-Denis et Papineau jusqu'à Saint-Joseph

Villeray → fin des années 2000, autour des rues Villeray et De Castelnau

PHASE 3: LA CONQUÊTE EST ACHEVÉE

La valeur des immeubles est très élevée. Les loyers ne sont plus abordables et les locataires à faibles revenus quittent le quartier, de même que les petits propriétaires, qui ne peuvent plus payer les taxes foncières.

Les nouveaux résidents et les nouvelles résidentes qui s'installent sont des gens du milieu des affaires ou des cadres supérieurs. La diversité des commerces qui existait encore disparaît peu à peu et ne répond plus aux résidents moins fortunés.

De plus en plus de propriétaires réservent leurs logements pour des locations touristiques (Airbnb).

Plateau → années 2010

Villeray → le quartier n'est pas encore entré dans cette phase.

Liens entre politiques publiques et gentrification

Nous avons fait le constat que la première phase est un mouvement plutôt spontané, non-organisé, de citoyenNEs qui s'intéressent à un quartier accessible. Dans les phases suivantes, la gentrification est favorisée, voire «co-produite» par des politiques publiques municipales et par le secteur de l'immobilier (promoteurs, agents d'immeubles, banques).

Des politiques publiques à Montréal qui visent différents objectifs ont un impact sur l'embourgeoisement des quartiers centraux :

Attraction de nouveaux résidentEs

Dans les années 1960, les quartiers centraux des villes nord-américaines ont perdu beaucoup de résidents, partis s'installer en banlieue. Dès les années 1980, les villes cherchent à attirer de nouveaux résidents, notamment des familles. L'accession à la propriété est alors encouragée. De plus, on constate à cette époque une mise en concurrence des villes à l'échelle internationale. La ville se doit alors d'être attractive et compétitive, d'être « en croissance » : c'est-à-dire, attirer plus d'entreprises, plus de résidents, plus d'investissements, etc.

Revitalisation

Pour attirer de nouveaux résidents, les villes mettent aussi en place des interventions visant à revitaliser les quartiers anciens. À Montréal, ces stratégies comprennent des subventions pour la rénovation des artères commerciales et des immeubles résidentiels. Le Plateau Mont-Royal, Centre-Sud et Saint-Henri sont les premiers à en bénéficier (début des années 1980).

Depuis les années 2000, la revitalisation passe beaucoup par le réaménagement et l'animation des espaces publics : « place de Castelnau », place Shamrock, etc.

Mixité sociale

Dans les années 1990 à Montréal, l'objectif de « mixité sociale » devient de plus en plus présent. On valorise ainsi la diversité des revenus (condos, logements sociaux, ...), des types de bâtiments (duplex, immeubles,...), de taille des ménages (personnes seules, familles).

La plupart des personnes présentes à la rencontre se sentaient inconfortables avec l'objectif de mixité sociale, notamment parce qu'il ne garantit pas l'équité sociale et le droit au logement pour tous. Il a été relevé que la mixité est surtout imposée dans les secteurs défavorisés, par des projets de condos, alors qu'elle n'est pas évoquée dans les quartiers mieux nantis. De plus, ces politiques – mixité sociale, revitalisation - s'adressent principalement aux classes moyennes et supérieures.

Engagez-vous pour le communautaire : un (r)appel qui doit être entendu !

Par Frédéric Côté

Lors des journées du 7, 8 et 9 novembre dernier, les organismes d'action communautaire autonome ont fait la grève et sont sortis publiquement pour revendiquer la reconnaissance, l'autonomie et le financement du communautaire. Plusieurs membres d'organismes ont distribué des tracts, ont rencontré leurs député.e.s ou ont participé à des manifestations et des actions d'éclat afin de se faire entendre!

Il y a 15 ans, le gouvernement adoptait la Politique de reconnaissance et de soutien de l'action communautaire qui devait notamment permettre un financement stable, en appui à la mission globale des organismes. Or, depuis ce temps, le financement stagne ou a littéralement diminué. Les organismes doivent répondre aux demandes des populations, souvent en augmentation, alors qu'ils en ont de moins en moins les moyens.



L'Association des locataires de Villeray était à la Manif de Montréal, le 9 novembre. Un militant a bien voulu répondre à nos questions :

Pourquoi t'es là aujourd'hui? – *Pour manifester pour le droit à la résistance, pour le droit aux communautés de s'organiser par elles-mêmes.*

Qu'est-ce que tu voudrais demander au gouvernement? – *475 millions \$. C'est à peu près la somme qu'il manque au communautaire, au Québec, présentement. C'est le tiers de la subvention à Bombardier!*

Pourquoi c'est important de financer le communautaire? – *Parce qu'on répond à un besoin de la société qui ne doit pas être marchandisé comme le gouvernement voudrait bien qu'il le soit!*

La campagne « Engagez-vous pour le communautaire », menée actuellement par plusieurs organismes d'action communautaire autonome partout au Québec, vise donc à ce que les acteurs et actrices des groupes, souvent débordé.e.s, ne soient plus les seul.e.s à s'engager, à bout de bras, dans l'amélioration des conditions de vie des personnes et de nos communautés. Les gouvernements aussi doivent faire leur « juste part »! C'est pourquoi nous attendons d'eux un réinvestissement de 475 millions \$ de plus par an pour les 4 000 organismes d'action communautaire autonome.



Photo 2: Frédéric Côté

Le Faubourg Contrecoeur : un projet de revitalisation et de mixité sociale dans l'est de l'île de Montréal

Par Catherine Bourke

Le développement du projet domiciliaire d'environ 1800 habitations a subi les contrecoups du scandale politique l'entourant. Le Faubourg Contrecoeur et ses 38 hectares de terrains appartenant à la ville de Montréal ont été vendus à rabais par la Société d'Habitation de Montréal à la firme de construction F. Catania. Plusieurs phases du projet domiciliaire ont été retardées, comme celle de la construction de la coopérative d'habitation Fusion Verte. Les 232 logements sociaux ont finalement vu le jour en 2015.



Au-delà de cette affaire, il faut envisager le Faubourg Contrecoeur comme un projet domiciliaire visant la revitalisation et la mixité sociale dans l'arrondissement Mercier-Est. Il souhaite freiner l'étalement urbain et inciter les familles à rester sur l'île de Montréal. La table de concertation Solidarité Mercier-Est avec son plan de revitalisation urbaine intégrée a une vision d'un projet social et environnementale¹. On mentionne vouloir s'attaquer à la pauvreté et à l'exclusion. On souhaite aussi rendre l'arrondissement plus vert et attrayant.

L'analyse territoriale de Centraide démontre que Mercier-Est souffre moins de la gentrification que les arrondissements à l'ouest. Il y a de ce fait des déplacements des populations vulnérables d'Hochelaga-Maisonneuve vers l'est de l'île. Il est indéniable que la pauvreté est présente dans l'est de Montréal. Néanmoins, il s'agit d'un arrondissement relativement hétérogène de locataires et de propriétaires ; de personnes âgées et de jeunes familles, où il y a une forte croissance de nouvelles immigrantes et de nouveaux immigrants².

Donc, le défi de la revitalisation et de la mixité sociale dans Mercier-Est et dans le Faubourg Contrecoeur est de taille. Du point de vue environnemental, le méga développement s'est construit sur un ancien boisé presque entièrement rasé et entouré par une autoroute, une carrière et les raffineries de l'est. De plus, le transport en commun reste un enjeu important pour cet arrondissement en périphérie du centre de la ville. Du point de vue social, il se construit beaucoup plus de condos que de logements sociaux. Le FRAPRU a d'ailleurs dénoncé le fait que la SHDM favorise davantage la construction de propriété avec son programme Accès Condos que le développement de logements sociaux³. De toute manière, les personnes ayant besoin de logements sociaux ne sont pas admissibles à l'achat d'un condo à 300 000\$ que le programme existe ou non. La véritable voie vers une mixité sociale durable reste le logement social.

1 <http://solidaritemercierest.org/les-projets/comit/>

2 <http://www.centraide-mtl.org/fr/documents/4393/upload/documents/Portrait-Mercier-Est-Mercier-Ouest-Homa-2012.pdf/>

3 http://www.frapru.qc.ca/wp-content/uploads/2013/11/BrochureGrMtl_VersionAallegee_.pdf

Un nouveau stagiaire à l'ALV !

Par Guillaume Couture



CertainEs d'entre vous m'avez peut-être déjà croisé au bureau de l'ALV. Mon nom est Guillaume et je suis stagiaire à l'ALV depuis le mois de septembre. J'occuperai ce poste jusqu'au mois d'avril. J'effectue ce stage dans le cadre de mes études et je complète actuellement ma dernière année de baccalauréat en travail social à l'UQAM. Je suis une personne engagée qui a milité pour différentes causes (défense des droits des travailleurs et des travailleuses, droit à l'éducation, droit des réfugiéEs, etc.) et c'est pourquoi j'ai été interpellé par l'ALV. En effet, je pense qu'il est important de se mobiliser pour la défense du droit au logement et pour réclamer plus de logements sociaux. À l'ALV, j'ai rencontré des personnes qui sont dynamiques et ont à cœur la défense des droits des locataires. C'est d'ailleurs pourquoi je suis content d'avoir pu rejoindre cette équipe et de participer à la vie associative du quartier. D'ailleurs, j'en profite pour saluer les membres qui s'impliquent depuis déjà un bon moment. Si nous ne nous sommes pas déjà rencontrés, nous aurons sans doute l'occasion de nous croiser lors des prochains événements. En ce moment, je m'intéresse plus particulièrement à l'enjeu de la « gentrification ». Nous avons d'ailleurs déjà organisé des ateliers à ce sujet et j'espère que c'est un thème qui continuera à mobiliser les résident-e-s du quartier. Sur ce, continuons à lutter pour nos droits!

Prochaines activités

Janvier

Atelier sur les reprises de logement : 16 janvier à 18h00
Souper mobilisation – Combattre la gentrification : 17 janvier à 18h00
Atelier sur le logement social : 25 janvier à 13h30

Février

Atelier sur les hausses de loyer : 8 février à 18h00
Atelier sur les hausses de loyer : 20 février à 13h30
Atelier sur les droits et recours des locataires : 22 février à 18h00
Atelier sur le logement social : 15 février à 18h00

Mars

Atelier sur les hausses de loyer : 1, 21 et 22 mars à 18h00
Atelier sur les hausses de loyer : 13 et 29 mars à 13h30
Souper mobilisation – Terrains et immeubles vacants : 15 mars à 18h00
Atelier sur le logement social : 22 mars à 18h00

Avril

Atelier sur les hausses de loyer : 4 avril à 18h00
Soirée de nouveaux et nouvelles membres : 5 avril à 18h00
Atelier sur les hausses de loyer : 12 avril à 13h30
Atelier sur le logement social : 19 avril à 13h00

Toutes les activités sont gratuites. Téléphonnez au 514-270-6703 afin de confirmer votre présence et pour connaître les détails sur le local de l'activité.