



Association des locataires de Villera y

7378, rue Lajeunesse, local 213, Montréal (Québec) H2R 2H8
Téléphone : (514) 270-6783 - télécopieur : (514) 271-1840 - courriel : alv@cam.org

Mémoire présenté par l'Association des locataires de Villera y dans le cadre de la Commission sur la mise en valeur du territoire, l'aménagement et le transport collectif **16 novembre 2006**

Qui sommes-nous?

L'Association des locataires de Villera y a pignon sur rue depuis près de trente ans dans le quartier Villera y. Cet organisme communautaire regroupe près de deux cents membres et répond à plusieurs centaines de locataires chaque année. L'Association des locataires de Villera y offre des services individuels d'information aux locataires vivant des problèmes de logement. L'Association des locataires de Villera y est membre du FRAPRU et du RCLALQ, par conséquent l'association revendique des améliorations majeures à la loi sur le logement, dont une meilleure application du règlement sur la salubrité et l'entretien des logements ainsi que la réalisation de logements sociaux comme solution durable aux problèmes vécus par les locataires.

L'Association des locataires de Villera y se réjouit de la démarche actuelle, c'est-à-dire une évaluation du règlement sur la salubrité et l'entretien des logements. Cette démarche permet à l'association de reconnaître les efforts de l'administration municipale mis de l'avant pour agir sur les problèmes de salubrité vécus par les locataires, et ce tant de la part de la Ville centre que de l'Arrondissement de Villera y-St-Michel-Parc-Extension. Cependant, nous devons avouer que des failles importantes persistent dans la volonté d'utiliser les outils mis à la disposition des arrondissements. Ainsi, nous profitons de l'occasion pour soumettre nos commentaires quant au règlement sur la salubrité et l'entretien des logements. Nous présenterons d'abord un portrait du quartier, des problèmes de salubrité auxquels nous faisons face ainsi que des freins rencontrés par les locataires en ce qui concerne le règlement en question.

Le quartier Villera y en quelques chiffres

Villera y compte 26 685 logements, 70% du parc locatif a été construit avant 1960. Selon les données statistiques de 2001, plus de 9% des logements nécessitent des réparations majeures, 29% des réparations mineures et 61% de l'entretien régulier. Malheureusement, nous ne savons pas si ces réparations ont été faites depuis. Le logement est la principale dépense des ménages locataires. Plus de 34% des ménages consacrent plus de 30% de leur revenu au loyer et près de 13% consacrent plus de 50% de leurs revenus pour se loger. Les locataires vivent donc majoritairement des situations économiques précaires, et, par conséquent, dans des conditions de logement précaires. En 5 ans, la moitié du quartier a dû déménager. Seulement 4,5% des logements sont socialisés, soit sous forme de coopérative d'habitation, d'HLM ou d'OSBL d'habitation, alors que la réalisation de copropriété divise croît en flèche. Dans les dernières années, seulement 53 unités de logements sociaux ont été réalisées comparativement à plus de 800 unités de copropriétés divisées.

Les problèmes de salubrité dans les logements

L'association accueille de nombreux ménages locataires vivant de graves problèmes de salubrité, comme la présence de rats, souris, coquerelles ou moisissures. Malheureusement, l'association ne peut leur donner que quelques conseils pour remédier à la situation et surtout les

aviser que la situation ne changera pas à court terme. Les recours mis à la disposition des locataires ne sont ni efficaces ni rapides sans oublier les énormes et interminables délais d'attente à la Régie du logement. Même si la régie est en partie responsable de la lenteur du processus, il n'en demeure pas moins que la Ville et les arrondissements doivent se servir des responsabilités et des pouvoirs qu'ils se sont voté pour veiller à l'application du règlement sur la salubrité et l'entretien des logements et ainsi assurer la qualité de vie des locataires.

Les freins rencontrés par les locataires pour jouir pleinement de leur logement

a) « Pourquoi faire aujourd'hui ce que les Services d'inspection remettent à demain? » dixit un propriétaire montréalais

Plusieurs locataires vivent dans des logements ne respectant pas le règlement sur la salubrité et l'entretien. Certaines infractions sont majeures avec des répercussions importantes et même dramatiques sur la santé et sécurité des locataires. Malheureusement, ces locataires ne peuvent espérer d'intervention rapide ou efficace de la part des Services d'inspection. Non seulement les délais de traitement des plaintes sont longs, mais les Services d'inspection ont une philosophie d'intervention particulière. Leur approche de conciliation, basée sur la bonne foi des propriétaires, freine la résolution rapide des problèmes et des infractions. Les Services d'inspection hésitent à utiliser les mesures coercitives du règlement sur la salubrité et l'entretien des logements alors que l'infraction est réelle et criminelle. Les propriétaires contrevenants au règlement devraient recevoir automatiquement une contravention. Il appert donc que les services d'inspection ont un préjugé favorable envers les propriétaires causant ainsi un préjudice sérieux aux locataires. L'état du logement a non seulement des répercussions sur la qualité de vie, mais aussi sur l'état de santé physique et mentale des occupants.

b) « La discrimination ça existe, mais pas dans ma cour » dixit un chef de service

Un autre problème rencontré par les locataires est plus tabou. L'Association des locataires de Villeray se réfère ici à un document produit par la Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse : « Le discours sur la différence et l'accès des minorités au logement ». Dans ce document de 2003, il est mentionné que le « logement constitue un lieu où se manifeste des comportements discriminatoires liés à la logique de marché et un secteur où le racisme explicite a été prouvé et mesuré¹ ». De plus, ce même rapport mentionne que « l'accusation d'incapacité des immigrés ou des Noirs ait une double fonction : d'un côté, elle justifie le refus de louer mais de l'autre côté, elle justifie le recrutement quasi exclusif de locataires immigrés ou noirs dans des logements qu'il n'est alors pas nécessaire d'entretenir² ». Les services municipaux ne font pas exception. L'Association des locataires de Villeray a constaté que non seulement les personnes issues de l'immigration ou appartenant à une minorité visible font appel aux services individuels pour des problèmes de salubrité, mais que certaines d'entre elles ont obtenu des constats d'infraction puisque, selon le Service d'inspection, leurs habitudes de vie (cuisiner, sécher le linge, coller directement les meubles sur les murs) sont une source majeure des problèmes de salubrité, même si le cadre bâti a été reconnu comme inadéquat.

c) « Trois fois passera l'inspecteur, l'inspectrice, trois fois passera et le problème y restera » dixit une locataire

Plusieurs locataires vivant des problèmes de salubrité constituant une infraction au règlement municipal ne trouvent pas d'autre solution que de déménager, et ce pour assurer à eux-mêmes et leur famille une qualité de vie minimalement décente. Les délais de traitement des plaintes et de résolution du problème de salubrité amènent les locataires à déménager souvent. Non seulement

¹ Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse : « Le discours sur la différence et l'accès des minorités au logement », 2003, p.2

² Idem p.13

cette situation a une répercussion sur le coût des loyers, mais aussi sur la qualité de vie des locataires et du quartier. L'enracinement des gens devient presque impossible, ayant comme conséquence une absence de réseau social, de relations significatives dans l'environnement, de repères dans le milieu de vie des locataires et de leurs enfants. Les délais de traitement et de résolution de problème découragent les locataires et brisent le lien de confiance qu'ils devraient avoir envers l'administration municipale et les élu-e-s. D'autre part, lorsque les locataires persistent, les propriétaires se débarrassent du problème en vendant leur immeuble. Comme le règlement ne prévoit pas que le nouvel acheteur achète aussi les infractions, les locataires sont dans l'obligation de recommencer les mêmes démarches. Ces démarches sont coûteuses, longues et peu efficaces.

d) « Pourquoi ne pas utiliser tous les outils du règlement? » dicit l'Association des locataires de Villeray

Le règlement actuel permet et prévoit des dispositions pour que les travaux soient exécutés par les Services d'inspection dans les cas où les propriétaires refusent d'obtempérer. Non seulement, le nombre de personnes faisant des inspections est insuffisant, mais le Service d'inspection n'utilise pas tous les outils mis à sa disposition. Malgré l'urgence d'intervenir dans plusieurs immeubles, les propriétaires ne subissent aucune pression ou représailles assez significatives pour trouver avantageux de respecter la loi et la réglementation municipale. Par ailleurs, la ville a le pouvoir d'expropriation, de saisie d'hypothèque. Ces pouvoirs devraient être utilisés pour favoriser le développement de logements sociaux à 25% des revenus des locataires. Encore une fois, le manque de volonté politique freine une réelle application du règlement sur la salubrité et l'entretien des logements.

Les demandes de l'Association

Par conséquent, l'Association des locataires de Villeray exige que :

- 1) les délais de traitement des plaintes soient considérablement réduits, non seulement dans la réponse aux plaintes mais aussi dans la résolution de l'infraction au règlement sur la salubrité et l'entretien des logement ;
- 2) les arrondissements disposent des moyens nécessaires (financiers, humains, législatifs) pour assurer un nombre de personnes faisant des inspections en nombre et qualité suffisante;
- 3) les services d'inspection s'assurent que les préjugés racistes présents partout dans notre société ne créent pas de préjudice envers les locataires issu-e-s de l'immigration ou appartenant à une minorité visible;
- 4) les mesures coercitives du règlement sur la salubrité et l'entretien des logements soient mises en application afin de décourager la délinquance;
- 5) les démarches entreprises sur un immeuble se poursuivent malgré la vente de celui-ci;
- 6) les locataires aient accès plus facilement au rapport d'inspection pour ainsi améliorer leurs démarches auprès de la Régie du logement et s'assurer qu'ils et elles n'ont pas été victime de discrimination ou préjugés;
- 7) les dispositions permettant l'expropriation ou la saisie d'hypothèque soient utilisées et ce à des fins de réalisations de logements sociaux.