

Table des matières

| | |
|---|----|
| Page couverture: la démarche artistique | 2 |
| Villeray en statistiques | 2 |
| Analysons les statistiques | 3 |
| Le portrait sombre | |
| Des gros projets immobiliers au cours des dernières années | 4 |
| Spéculation et autres misères immobilières | 6 |
| Le 7400: un passé dense à ne pas oublier | 8 |
| Des inquiétudes documentées : une première étude en 1991 | 10 |
| Bilan des consultations de reprises de logement 2014-2015 | 11 |
| Revitalisation ou gentrification? | 12 |
| Villeray : l'effet condos | 13 |
| Aménager pour qui? | 14 |
| L'usine de Castelnau, la gentrification au cœur d'une lutte | 16 |
| Diago, du taudis au condo | 17 |
| S'informer et se faire représenter pour mieux se défendre: témoignage | 18 |
| La rue de Castelnau, emblème de la gentrification | 19 |
| Locataires de condos? | 20 |
| Doubler le coût de notre loyer pour acheter la paix: témoignage | 21 |
| Lutter pour sauver son logement : témoignage | 22 |
| Les immigrant-es dans le paysage de la gentrification | 24 |
| Ventes successives, rénovations et reprise sur la rue Boyer | 26 |
| Reprises de logement: revendications | 27 |
| Les alternatives | |
| Les alternatives à la gentrification | 28 |
| La gentrification de nos quartiers | 29 |
| Le squat est une pratique de lutte | 30 |
| Magnammece 'o pesone" | 31 |
| Cinema Palazzo | 33 |
| Centro sociale Askatasuna | 33 |
| Revendiquer l'espace | 34 |
| Des terrains vacants | 35 |
| Réformer le financement des municipalités | 36 |
| Des outils | |
| Boîte à outils | 37 |
| La reprise de logement | 38 |
| Conversion en condos | 40 |
| Éviction | 41 |
| Vente de l'immeuble | 41 |
| Hausse de loyer abusive | 42 |
| Mise en demeure | 43 |
| Remerciements | 44 |

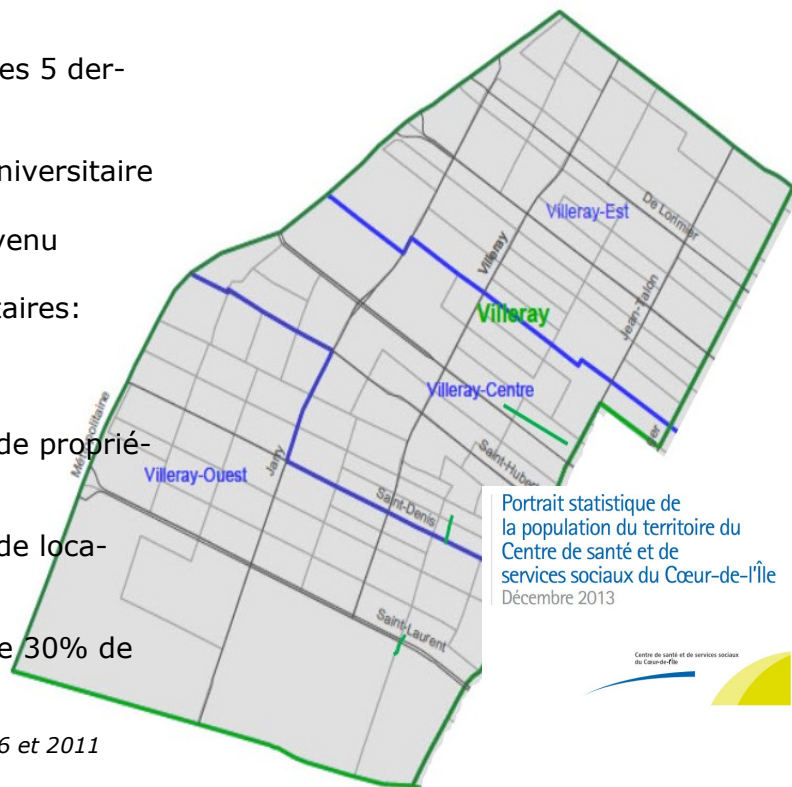
Villeray en statistiques

Par Réal Lefebvre

À Villeray...

- ◆ 30 205 ménages sont locataires, soit 73,9% des ménages du quartier
- ◆ La moitié des ménages a déménagé au cours des 5 dernières années (51,4%)
- ◆ 47,1% des Villerois-es possèdent un diplôme universitaire
- ◆ 26,7% des Villerois-es vivent avec un faible revenu
- ◆ Le coût moyen du loyer pour les ménages locataires:
Villeray-ouest: 739\$
Villeray-est: 662\$
- ◆ Entre 2006 et 2011, augmentation du nombre de propriétaires à Villeray de 0,3%.
- ◆ Entre 2006 et 2011, augmentation du nombre de locataires à Villeray de 1,3%.
- ◆ 37,6% des ménages villerois consacrent plus de 30% de leur revenu pour se loger

Carte du territoire de Villeray



Portrait statistique de la population du territoire du Centre de santé et de services sociaux du Cœur-de-l'Île
Décembre 2013

Centre de santé et de services sociaux du Cœur-de-l'Île

Les données sont tirées des enquêtes de Statistiques Canada 2006 et 2011 compilées par le CSSS Cœur-de-l'Île, 2013.

Page couverture : la démarche artistique

Par Julie Boisvert

Pour la couverture du dossier sombre, je voulais une image qui soit parlante et qui représenterait symboliquement l'embourgeoisement du quartier. Le losange orange fait référence aux écriteaux de la construction qu'on peut voir un peu partout, sauf qu'il porte la couleur du slogan Villeray, résister pour y rester de l'ALV. La poignée de mains des hommes d'affaires au bas vient compléter le signe de dollar et signifie que derrière toutes ces pertes de logement et ces réaménagements de vie pour les locataires, il y a un accord tacite entre le marché et les gens influant pour faire de l'argent. Peu importe les conséquences. En arrière-plan, un bâti-

ment couleur doré se fait démolir par un boulet en argent. C'est encore une référence à toute la richesse que représente la transformation d'un logement pour les hommes d'affaires. De l'autre côté, pour représenter très brièvement le quartier, une carte sommaire est dessinée avec des noms de rues réelles et des noms fictifs qui représentent des luttes que locataires mènent un peu partout contre la moisissure, la vermine, la gentrification, etc. Les couleurs sombres et vivantes créent un contraste entre les conditions de vie d'un quartier en transformation et les métiers payant bien que déshumanisant.

Analysons les statistiques

Par Véronique Houle

Depuis les années 2000, le portrait du quartier se transforme: la moitié des ménages a déménagé au cours des cinq dernières années et ce sont des personnes plus scolarisées. Le phénomène de gentrification est plus important dans l'ouest du quartier Villeray où le coût des logements est plus élevé que dans l'est.

Les locataires occupant depuis de nombreuses années leur logement payant un loyer assez bas contrairement au prix du marché ne deviennent plus « rentables » pour les nouveaux propriétaires qui souhaitent rapidement rentabiliser leur achat. Les propriétaires utilisent donc plusieurs stratégies pour se débarrasser des locataires: éviction, travaux majeurs, reprises familiales. À Villeray, la reprise de logement est le moyen le plus populaire, mais la ou le membre de la famille ne vient pas toujours habiter le logement comme prévu. Il y a donc de fausses reprises.

Malgré ce portrait sombre, il est important de dire que les groupes de locataires menacés de perdre leur logement peuvent créer un mouvement de solidarité, voir d'amitié car ils et elles peuvent lutter collectivement. On ne lâche rien!

Qu'est-ce que la gentrification?

Par Réal Lefebvre et Véronique Houle

À Villeray, nous parlons du phénomène de gentrification depuis une vingtaine d'années. La gentrification ou l'embourgeoisement est la transformation d'un quartier urbain provoquée par l'arrivée progressive d'une classe de résident-es qui rehausse le niveau de vie. La gentrification implique qu'il y a peu de terrains libres pour construire du logement, ou encore que peu de logements sont accessibles en raison de leur coût élevé, alors que la

demande en logement est élevée.

Cela provoque une spéculation et la valeur des terrains et immeubles augmentent. Les taxes augmentent et les coûts de loyer également, de sorte que les gens habitant les logements peu chers doivent quitter le quartier parce qu'ils et elles ne sont plus capables de payer le loyer et que le coût de la vie devient trop cher dû à l'arrivée des commerces plus luxueux.

Il y a également le déplacement de la population relié aux reprises de logement ou évictions des locataires par les propriétaires qui souhaitent rentabiliser leur immeuble et se débarrasser des locataires qui paient un bas loyer.

Mises en chantier dans l'arrondissement Villeray-St-Michel-Parc-Extension en 2014

Nombre d'unités en copropriétés (condos): 361

Nombre d'unités de logements locatifs privés et sociaux: 65

Source: Division de la planification urbaine Direction de l'urbanisme Service de la mise en valeur

Des gros projets immobiliers au cours des dernières années

Parmi les projets majeurs de copropriétés construites dans les dernières années, trois noms ressortent du lot : Le Castelneau, Le Liguori et Les Terrasses 7250 Saint-Hubert, développés respectivement par le duo DevMcGill/ Thibault, Messier, Savard et associés (TMSA), par le groupe immobilier Van Houtte et par Proment. Les deux premiers ont le même point commun de départ : réhabiliter et revitaliser des bâtiments patrimoniaux en habitation.

Par Delphine Vincent



Le projet Le Castelneau, sis au 7400, boulevard Saint-Laurent, dont le cœur du projet réside en la conversion de l'ancien Institut des sourds et muets en près de 90 unités résidentielles. Ces travaux de transformation consistaient en la phase 1 de ce développement qui comprend également la construction de trois autres bâtiments de même hauteur, ou moindre. En 2015, soit près de trois ans après le lancement des travaux de la première phase, le promoteur est en prévente de sa quatrième et dernière phase. La demande aura donc suivi l'offre. Au final, à lui

seul, Le Castelneau aura doté Villeray de 400 nouvelles habitations en copropriété dont les prix minimums varient de 185 000 \$ (studio) à 709 000 \$ (trois chambres).



C'est près du métro Crémazie que le développement résidentiel Le Liguori a pris racine. L'idée des promoteurs ? Acquérir l'ensemble religieux des pères Rédemptoristes, soit un terrain de près de 13 000 mètres carrés, pour le revitaliser et offrir aux citoyens le Quartier V, un nouveau secteur abritant des espaces de bureau dans l'église, un parc, une coopérative d'habitation dans le monastère et, bien sûr, des condos dans de nouvelles installations. Initialement, l'ensemble du projet devait être terminé en 2013. En 2015, seules les 200 unités d'habitation en copropriété ont été construites dans de nouveaux bâtiments à brique jaune-orange, tous érigés sur le terrain vacant derrière l'église Saint-Alphonse D'Youville. Les unités comprennent une ou deux chambres et se vendent au prix minimum d'environ 255 000 \$. Ils sont sur 8 étages, et comprennent deux étages de stationnements souterrains, un centre sportif, sauna, spa, salle de gym, deux cours intérieures et un parc privé.

Un espace a également été prévu pour la construction de logements sociaux. La coopérative d'habitation *La Scala* sera aménagée dans la salle paroissiale et pour ce faire, des modifications au bâtiment devront être apportées, notamment aux fenêtres des façades latérales pour respecter les normes en vigueur. À L'origine, les logements devaient être aménagés dans l'ancien monastère.

Plus au sud-est, le quartier a vu s'implanter en 2014 Les Terrasses 7250 Saint-Hubert, un projet immobilier de 24 unités d'habitation offrant une à deux chambres pour la somme minimale de 360 700 \$. Des espaces commerciaux occupent le rez-de-chaussée. Ce projet de plus petite ampleur semble répondre davantage aux besoins d'une personne seule ou d'un couple. Un stationnement souterrain peut également être acquis au coût de 20 000 \$.



Des projets à venir

Un tour sur le portail du Guide de l'habitation, la bible de tous les projets résidentiels construits, en construction ou à venir au Québec, permet de connaître l'existence de plusieurs autres projets de petites tailles qui prennent place ou prendront place dans le quartier Villieray. Moins menaçants que le futur Ateliers Castelnau (du même groupe que Le Castelnau), ces projets changent tout de même le paysage.

C'est notamment le cas de L'Artisan, dont la livraison est prévue à l'automne 2016. Le restaurant situé à l'intersection des rues Saint-Hubert et Faillon sera remplacé par un bâtiment de quatre étages à vocation mixte. Le rez-de-chaussée et le premier étage seront aménagés en vue d'accueillir les bureaux de Knightsbridge, le promoteur du projet. La certification LEED Platine sera briguée pour ce développement résidentiel de neuf unités offrant une, deux ou trois chambres. Les prix démarrent à 313 674 \$ pour un logement d'une chambre et à 382 065 \$ pour un logement de trois chambres.

Un second projet mammoth prendrait d'assaut le secteur du métro Castelnau. DevMcGill et TMSA joignent à nouveau leur force pour réhabiliter les anciennes imprimeries de Transcontinental. Encore à l'étape de la planification et de la conception, le projet serait scindé en quatre phases et pourrait prendre place dès 2015 avec les premiers travaux de décontamination et de démolition partielle. La construction serait alors entreprise en 2016 et pourrait se terminer en 2020 ou 2021. Les promoteurs prévoient aménager 369 condos, 57 logements sociocommunitaires et 47 logements abordables. Le prix n'est pas encore annoncé, l'étape de la prévente n'étant pas encore enclenchée.

Un essoufflement du condo?

D'après les dernières études de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), la construction du condo à Montréal aurait connu cette année un premier recul en près de 25 ans, passant de 3 504 unités mises en chantier en 2014 à 3 335 en 2015. Le milieu locatif fait mieux. Pour la même période, le nombre de logements construits a fait un bond de 1 582, pour un total de 3 504. Bien que la tendance soit maintenant à la baisse pour les copropriétés, la flotte demeure importante à Montréal. C'est le cas dans le quartier Villieray, où le marché ne s'essouffle pas. Ce phénomène s'explique notamment par la conversion de plex en condo, par l'investissement de différents promoteurs au fil du temps et par l'intérêt que suscite le secteur.

Spéculation et autres misères immobilières

Par Marie-Ève Lévesque

La spéculation...quoi?! La spéculation immobilière. C'est le fait d'acheter une propriété à moindre coût ou en prévoyant qu'elle prendra rapidement de la valeur dans le but de la revendre beaucoup plus cher en quelques années. Par exemple, un cas classique : le propriétaire achète un plex dans le but d'en faire des condos.

Et les gens qui habitent les logements de ces futurs condos, où vont-ils?

Ah...!? Bah... ça ne fait pas vraiment partie de l'équation, c'est l'argent rapide qui compte! Voilà, c'est là où le bât blesse, car pour construire ces condos, certains propriétaires ne respectent pas les locataires, ni même les règlements municipaux. Ils feront de l'intimidation, du viol de la vie privée, des gestes passifs agressifs pour rendre difficile la preuve de harcèlement, etc. Les locataires qui n'ont pas les moyens financiers ou psychologiques de se battre se retrouveront donc à la rue, peu importe le temps qu'ils ont passé dans LEUR logement.

Les locataires qui n'ont pas les moyens financiers ou psychologiques de se battre se retrouveront donc à la rue, peu importe le temps qu'ils ont passé dans LEUR logement.

PROBLÈME SOURNOIS

De prime abord, la spéculation semble inoffensive, car c'est tout à fait honnête de vouloir faire plus d'argent et ainsi économiser pour des projets futurs ou une retraite, non?! Effectivement, mais avec les subventions d'accès à la propriété et les taux hypothécaires très bas, certains achètent des biens qu'ils n'ont pas les moyens de se payer et donc creusent leur endettement. Face à cet endettement, ils tentent de refiler la facture salée à des locataires qui n'ont rien demandé et qui ont encore moins les moyens de se payer une maison.

Même Revenu Québec s'est mis de la partie en créant un projet de vérification en 2006, nommé « transactions immobilières », car des milliers de dollars n'étaient pas perçus. En effet, quelqu'un qui achète et vend dans le but de se faire de l'argent uniquement doit être imposé comme une entreprise et non en gain de capital seulement.

DES SOLUTIONS POUR PALIER À LA SPÉCULATION

La spéculation est présente dans la majorité des grandes villes et particulièrement dans des secteurs comme Villeray, en raison d'une gentrification certaine. Dotés d'une nouvelle réputation et devant une offre de services « haut de gamme », les quartiers à fort développement attire une clientèle mieux nantie, désirante de profiter de cette manne en y achetant des condos ou en y achetant des propriétés. Les spéculateurs achèteront donc dans le but de revendre à cette nouvelle clientèle.

SPÉCULATION IMMOBILIÈRE



Il y a **plusieurs recommandations pour contrer l'effet de la spéculation**, notamment avec les Fiducies foncières communautaires (FFC), en imposant des taxes de non habitation, en établissant des quotas de transformation d'unité de logement et en demandant une cible de logements sociaux pour chaque projet immobilier, pour n'en nommer que quelques un. Pour en savoir davantage sur les FFC, le *Manuel d'antisépeculation immobilière* d'Écosociété offre une introduction en la matière.

Face à cet endettement, LES tentent de refile la facture salée à des locataires qui n'ont rien demandé et qui ont encore moins les moyens de se payer une maison.

En juillet 2013, l'ALV a été bien active dans un dossier de Plan de développement urbain, économique et social (PDUES) dans le secteur sud-ouest du quartier (également appelé la zone Marconi-Beaumont) en unissant sa voix à celle de 80 autres groupes pour parler du besoin en logement social et autres problématiques sociales. Dans son rapport, l'ALV recommande « que la stratégie d'intervention du PDUES portant sur l'habitation soit révisée, en y incluant l'élaboration d'un Plan d'action en matière de logement abordable pour le territoire du PDUES et ses environs, comprenant notamment les éléments suivants : une cible chiffrée de l'offre de logements abordables à rendre accessibles d'ici cinq ans, par la rénovation ou la construction, à partir d'une évaluation des besoins et du potentiel et ce, avec la participation de partenaires; des mesures de renforcement des interventions relatives à la salubrité des logements : l'évaluation, l'inspection, les recommandations et le suivi des inspections, et en dernier recours, l'expropriation des propriétaires récalcitrants; et ce, avec des responsabilités et des pouvoirs clairs et efficaces (élargis, si nécessaire, par des modifications législatives) (...) »¹. Malgré les bonnes volontés de ce rapport et certaines actions prises, il y a encore un bon bout de chemin à faire pour arriver au monde idéal.

VICTIMES DE LA SPÉCULATION

Les victimes de la spéculation ne doivent pas oublier qu'ils et elles ont des droits! D'une part, les propriétaires sont obligés d'offrir un dédommagement en cas de réparations majeures, d'autre part, il y a aussi plusieurs étapes avant de transformer un appartement en condo. Si ce n'est pas respecté, le propriétaire s'expose à des frais en dommages punitifs élevés. L'Association des locataires de Villeray (ALV) est aussi là pour épauler la population de Villeray!

Source:

¹ Rapport de consultation publique PDUES Secteurs Marconi-Alexandra, Atlantic, Beaumont, De Castelnau
Rapport PDUES septembre 2013

**7974 St-Denis , 3 c.c.
399 000\$**

Condo dans triplex transformé en copropriété divisé en 2015, entièrement rénové par le propriétaire.



Le 7400 : un passé dense à ne pas oublier

Par Julien Simard

La conversion du 7400 St-Laurent, l'ancien Institut des Sourds des Clercs de St-Viateur, a fait couler beaucoup d'encre il y a quelques années. Alors que le projet passe aujourd'hui en phase 4, qu'il abrite plus de 384 ménages propriétaires de logements ayant été payés entre 185 000\$ et 2 millions \$, l'ALV se devait de publier un texte sur la question. J'écris ici en la qualité d'ancien employé du Centre : durant 3 ans, j'ai été chargé de l'entretien, du montage de salles, j'ai lavé des chambres et tenu la réception. Dans le texte qui suit, je me base sur les conversations que j'ai eues avec les Clercs et les autres employés du Centre 7400 pour esquisser une narration de l'intérieur de la vente de cet immeuble. Certaines informations, par contre, n'ont pas été contre-vérifiées par des journalistes, mais mériteraient probablement de l'être. Il faut donc les prendre pour ce qu'elles sont.

On s'en souviendra, le 7400, bâti en 1919, abritait plus de quarante organismes, certains d'obédience catholique, d'autres issus de la communauté sourdienne, d'autres encore reliés au monde de l'éducation. Par ailleurs, le Collège d'études ostéopathiques (CEO) ainsi que l'Université Laval (volet formation continue) louaient de façon régulière au moins la moitié

des salles durant l'année scolaire. Le reste des espaces d'enseignement était mis à la disposition du public pour location à faible coût : assemblées syndicales, réunions diverses, congrès et AGA n'étaient pas rares. De plus, les Clercs fournissaient un service de location de chambres à prix modiques pour rentabiliser les lits des frères décédés ou transférés dans d'autres installations de la congrégation (Outremont, Rigaud, Joliette). Cet immeuble rassemblait donc une certaine communauté, instituant ce que le rapport de l'Office de consultation publique de 2011 nommait un « patrimoine social » sis au cœur du quartier Ville-

grégation se réduisant comme une peau de chagrin, les nouveaux prêtres se faisant rares. La rumeur d'une possible vente planait dans l'air depuis au moins 2006, mais l'immeuble ne fut officiellement mis en vente qu'en 2009. Apparemment, selon les informations que les dirigeants montréalais de l'époque m'ont confiées, les Clercs voulaient d'abord vendre l'immeuble à l'Université Laval et au Collège d'études ostéopathiques pour maintenir la vocation éducative du lieu. Or, toujours selon ces informateurs, le gouvernement Charest aurait mis un haro à cette possible transaction en constatant le fiasco l'îlot Voyageur à l'UQAM. Conséquemment, les Clercs ont dû alors se tourner vers d'autres promoteurs susceptibles d'acquérir la bâtisse.

Ainsi, le 8 mars 2011, l'Office de consultation publique de Montréal approuvait la conversion en copropriétés par le promoteur Thibault, Messier, Savard et Associés (TMSA). Le 18 juillet 2011, le 7400 était vendu : l'immeuble, évalué à

15 millions, a été vendu pour la somme symbolique de 1\$ au promoteur, le montant réel de la transaction ayant été gardé secret. Par ailleurs, « l'Office saluait

La vente : un processus ardu et contesté

Pourtant, les Clercs ont décidé de vendre, les effectifs de leur con-



la qualité du projet présenté par le promoteur, notamment sur les plans architectural et patrimonial ». Effectivement, comme on peut le constater aujourd'hui, les promoteurs ont conservé l'imposante façade de style néo-classique. D'ailleurs, le mot « Castelnau » vient de l'occitan « castel noù », qui se traduit par « nouveau château ». Une étymologie qu'incarne encore et toujours la bâtisse et une symbolique fortement mobilisée dans la campagne publicitaire du promoteur.

Une vente contestée

Par contre, la décision de la vente était loin de faire l'unanimité dans le quartier Villeray. Regroupés sous le nom de la *Coalition des amiEs du 7400*, des organisations et des citoyennes des quartiers Villeray et Parc-Extension se sont mobilisés pendant plus de 7 mois en organisant des assemblées citoyennes, de conférences de presse, en prenant la parole lors de conseils municipaux et en recueillant plus de 800 signataires d'une pétition. La *Coalition* exigeait le maintien de la vocation sociale

et communautaire du Centre, dénonçant par le fait même l'expulsion des groupes communautaires ainsi que le projet de construction de plus de 300 condominiums de luxe alors que les besoins en logement à prix abordable étaient, et sont toujours, immenses. Jugeant le tout plus rentable, les futurs propriétaires ont préféré versé la somme de 400 000\$ en compensation financière au lieu de construire 15% de logements sociaux tel que le prévoit la stratégie d'inclusion de logements abordables de la Ville de Montréal. Pour l'un des porte-parole de la coalition, Gaël Morin-Greene, ce projet en devenait un d'exclusion sociale, ne pouvant qu'accroître le processus de gentrification.

De ce que j'ai pu observer le jour de l'action du 17 mars 2011 à partir du bureau de la réception, les dirigeants viateurs méprisaient ouvertement la Coalition des AmiEs du 7400, ces gens qui ne se « mêlaient pas de leurs affaires ». Justement, le problème du 7400 St-Laurent, comme tout le patrimoine bâti religieux au Québec, fait ressortir la tension entre propriété privée et appropriation publique : si le 7400 appartenait légalement aux Clercs de St-Viateur, la communauté estimait également avoir un mot à un dire.

Abus sexuel et gentrification : une intersection ?

Les récits d'abus sexuels des Clercs sont sortis dans les médias en 2012, donc peu de temps après la vente officielle de l'immeuble. Un recours collectif regroupant plus de 75 victimes s'est formé la même année. Entre 1940 et 1983, de nombreux enfants furent ainsi réduits à l'esclavage sexuel par des

clerics et des employés. Les victimes réclament 100 000 \$ par personne à la congrégation, ce qui élève le montant du recours à plus de 7 500 000 \$. Les procédures, apparemment, suivent présentement leurs cours.

Quelques employé-es, à mots couverts, mentionnaient ouvertement que la vente avait pour but d'éponger les coûts juridiques des poursuites à venir. Visiblement, si cette information est véridique, on retrouverait ici une intersection limpide entre culture du viol, intérêts fonciers et gentrification. Même si telle n'était pas l'intention directe de la congrégation, force est de constater que la vente du 7400 leur aura permis d'amasser amplement de fonds pour couvrir quelques recours collectifs déposés contre eux. Pendant ce temps, le quartier Villeray a été dépossédé d'un de ses meilleurs espaces, qui aurait pu servir à regrouper les organismes du quartier, à offrir des activités, des loisirs, à organiser des rencontres. Les riches, eux, sont retranchés dans leur château hanté par le souvenir de cette violence que même la rénovation ne saurait étouffer.

Sources:

www.ici.radio-canada.ca/nouvelles/societe/2012/11/21/002-temoignages-chocs-sourds-presumees_victimes-clerics_st-viateurs.shtml

www.radio-canada.ca/regions/Montreal/2011/03/16/006-opposition-institut-sourd.shtml


www.lapresse.ca/actualites/justice-et-affaires-criminelles/2012/03/26/01-4509529-abus-sexuels-des-clerics-st-viateur-le-recours-collectif-est-autorise.php

www.ledevoir.com/societe/justice/346015/sevices-sexuels-les-clerics-de-saint-viateur-vises-par-un-recours-collectif

Assemblée citoyenne

Sauvons la vocation du 7400 Saint-Laurent!

Mercredi 9 mars 2011, 19 h
La Cenne
7755 boul. Saint-Laurent, bureau 300 (3^e étage)



Organisée par la *Coalition des amiEs du 7400*
Informations : 514 270-6703
(Association des locataires de Villeray)

Des inquiétudes documentées: une première étude en 1991

Par Genevieve Breault

En 1991, l'Association des locataires de Villeray publiait une première étude sur l'embourgeoisement dans le quartier Villeray. Ce projet avait pour objectif de vérifier dans quelle proportion le quartier Villeray était engagé dans un tel processus.

Les auteurs de l'étude ont travaillé à partir de l'hypothèse selon laquelle plus il y a de bâtiments à rénover, plus le milieu est propice à l'embourgeoisement. Ils ont parcouru le quartier afin de réaliser un relevé de l'état des bâtiments à partir de cinq principaux critères:

- 1) Immeuble à rénover: état de délabrement général, état des cadres des fenêtres, des balcons, du revêtement externe, des agrégats, des escaliers extérieurs, et de l'entretien général.
- 2) Immeuble en rénovation: travaux majeurs
- 3) Immeuble ayant été rénové
- 4) Immeuble barricadé: bâtiment non habité officiellement, à vendre ou non, à l'abandon
- 5) Immeuble à vendre

Une fiche a été complétée et une cartographie codifiée a été réalisée afin d'identifier les zones d'intérêts. Les informations compilées ont permis de relever que la majorité des bâtiments à rénover sont situés du côté ouest de la rue St-Hubert, ce qui semblait marquer une limite entre les anciens bâtiments et les plus récents. Les auteurs soulignent que le milieu semble propice à être gentrifié étant donné l'état du cadre bâti et le prix moyen des immeubles. Ils relèvent également un nombre élevé d'immeubles en vente.

S'intéressant également au nombre de transactions des immeubles au cours des 11 dernières années, les auteurs ont relevé que 50% des bâtiments ont été vendus au moins au fois au cours de cette période. C'est ce qui les amène à conclure que selon leurs observations, les agents gentrificateurs n'avaient pas encore, en 1991, frappé le quartier. On rapporte toutefois qu'ils guettent le moment où le marché sera plus propice.



À l'époque, **on se questionnait déjà sur les façons de prévenir le déracinement des gens, et sur les moyens pour conserver un éventail de logements en bon état et à un prix raisonnable.** On se demandait surtout où les gens moins fortunés trouveraient un toit sans devoir payer une petite fortune. Enfin, on insiste sur le fait qu'**on ne peut espérer pousser continuellement les gens à travers la ville et espérer que le problème disparaisse subitement.** Il apparaissait impératif de réagir immédiatement pour empêcher l'envahissement du phénomène.

7587 de Gaspé, 2 c.c. 465 319\$

Unités neuves situées à 2 pas du Parc Jarry et des métros, à proximité du Marché Jean-Talon.

Bilan des consultations en reprises de logement 2014-2015

Par Michel Thériault

Entre le 1^{er} avril 2014 et le 31 mars 2015, l'équipe de l'ALV a reçu 493 locataires à l'accueil. Parmi les consultations, **26 avaient pour motif la reprise de logement**. Nous avons pu effectuer un suivi auprès de 16 de ces locataires afin de recueillir des données sur leur situation actuelle et de savoir la manière dont la reprise de logement s'est déroulée (les autres locataires avaient changé de numéro de téléphone ou ne nous ont pas retourné l'appel).

Les locataires qui ont refusé la reprise

Parmi les 12 situations où le ou la locataire a refusé la reprise de possession, 3 propriétaires ont fait le choix de laisser tomber la reprise de possession et 9 propriétaires ont ouvert un dossier à la Régie du logement pour obtenir l'autorisation de procéder.

De ce nombre:

- 2 LOCATAIRES EN SONT VENUS À UNE ENTENTE HORS COUR AVANT L'AUDIENCE POUR UNE INDEMNITÉ SUITE À DES DISCUSSIONS AVEC LEUR PROPRIÉTAIRE, QUI A ENSUITE ÉTÉ ENTÉRINÉE PAR UN JUGE;
- 4 LOCATAIRES ONT OBTENU UNE INDEMNITÉ EN REGARD DES PRÉJUDICES QUE CAUSE UN DÉMÉNAGEMENT ET LA RELOCALISATION;
- 2 PROPRIÉTAIRES SE SONT VUS REFUSER LEUR DEMANDE PAR LA RÉGIE DU LOGEMENT PARCE QU'UN DOUTE SUBSISTAIT SUR L'INTENTION DE REPRISSE DE LOGEMENT;
- 1 PROPRIÉTAIRE S'EST DÉSISTÉ PUISQUE SES DÉMARCHES ÉTAIENT DANS LE CADRE DE LA VENTE DE SON IMMEUBLE.

Et les autres...

En dépit de leur droit de refuser la reprise de possession, 4 locataires ont consenti à la demande de leur propriétaire. Suite à leur visite à l'ALV, 3 de ces 4 locataires ont entrepris des négociations avec leur propriétaire dans le but d'être indemnisés. 1 seul locataire a accepté de quitter son appartement, découragé des démarches et de voir qu'il était fort probable que la Régie du logement accorde la reprise.

Les indemnités

La Régie du logement accorde généralement une indemnité aux locataires qui font face à une reprise de possession. Chez les locataires venus nous consulter, les indemnités accordées par la **Régie du Logement** dans le but de compenser les frais de déménagement, de relocalisation et pour divers préjudices ont varié entre **1500\$ et 2500\$**. Pour les locataires qui ont **acceptés de quitter** en échange d'une compensation, les **indemnités** proposées par les propriétaires ont quant à elles variées **entre 550\$ et 2800\$**.

En conclusion

Certain-es locataires disent qu'il leur a été facile de s'opposer à la reprise selon les locataires, toutefois la préparation nécessaire avant l'audience leur est apparue particulièrement complexe. Or, ce n'est pas le cas pour tous et toutes; il n'est pas toujours simple de prouver que la demande de reprise n'est pas qu'un moyen pour chasser les locataires en place et augmenter les coûts de loyer. Pour plusieurs personnes, le fait de devoir quitter un endroit qu'elles habitent depuis de nombreuses années génère une situation anxieuse et particulièrement angoissante. **Les locataires qui décident de refuser la reprise vivent un plus grand stress dû aux nombreuses incertitudes** qui planent: devront-ils et elles quitter leur logement, si oui, quand et avec quelle indemnité, etc... Enfin, plusieurs mentionnent également que les coûts reliés à leur relocalisation dans un autre logement seront importants.

Revitalisation ou gentrification ?

7968 Rue St-Denis,
3 c.c. 359 000\$
Construction neuve en 2014



Par Rémy Robitaille

La revitalisation constitue un processus visant à améliorer le cadre physique d'un secteur en déclin au bénéfice de la population qui y réside. Malheureusement, la pression sur le marché immobilier engendre systématiquement une hausse des valeurs foncières des immeubles, de sorte que la revitalisation d'un quartier s'accompagne trop souvent d'un processus de gentrification au cours duquel le quartier perd en accessibilité. Ce phénomène chasse des gens de leur quartier d'origine pour accueillir des ménages mieux nantis. De plus, certains commerces ou services sont déplacés ou fermés car les gens qui les fréquentaient ont quitté vers d'autres secteurs.

Trois conditions à la gentrification

Selon les géographes Maaranen and Walks (2008), le processus de gentrification s'accompagne de trois conditions:

- l'amélioration physique du quartier, et plus particulièrement du parc de logements
- l'arrivée de nouveaux ménages plus aisés
- le changement de la classe des ménages dans le quartier, passant d'un type ouvrier à petits bourgeois

Le quartier Villeray, un quartier vulnérable

Toujours selon les critères de Maaranen and Walks (2008), le quartier Villeray présente un fort potentiel de gentrification :

- une proportion élevée de locataires à faible revenu
- une facilité d'accès au transport en commun, notamment pour se rendre au centre-ville
- une valeur architecturale élevée

Carte des logements à vendre dans Villeray, 6 août 2015.



Des condos parmi les plus chers de Montréal

Le quartier Villeray semble connaître une certaine effervescence depuis les dernières années. De nouveaux commerces de proximité prennent pignon sur rue, modifiant le paysage initial. Un engouement se fait sentir; Villeray attire les gens grâce à la qualité de vie qu'elle offre. Ce phénomène, appelé embourgeoisement ou plus maladroitement « gentrification », apporte un souffle nouveau et vivant. Ce n'est pas mal en soi. Or, on peut se questionner sur la pertinence de la nécessité de construire autant de condos ou encore de transformer autant de plex en copropriété. Au fil du temps, les logements locatifs deviennent de moins en moins présents et abordables, subissant par ricochet le poids de la valeur des condos. D'ailleurs, d'après une étude de *JLR Solutions foncières* publiée à l'été 2015, les copropriétés du quartier Villeray, neuves ou en revente, demeurent parmi les plus chères de la métropole. Une hausse de 24 % aurait affecté les prix de vente dans les cinq dernières années, une augmentation majeure pour quiconque souhaitant devenir propriétaire – voire même locataire – dans le quartier.

Faire des projets en adéquation avec les besoins du quartier

Bien que la SCHL ait fait part d'une baisse de chantiers de construction du condo, l'arrivée des Ateliers Castelneau démontre que le marché existe toujours et qu'une sensibilisation globale autant auprès des instances municipales que des propriétaires est de mise. Il est nécessaire que les prix des logements du quartier Villeray cessent d'augmenter, gonflés par l'offre des condominiums à fort prix. Il ne faut toutefois pas oublier que les projets majeurs menés de front par des promoteurs bien établis doivent obligatoirement passer par des changements de zonage, s'il y a lieu, et des consultations publiques. Ces étapes, nécessaires pour obtenir l'aval de l'arrondissement, demandent la participation des citoyen-nes. C'est là que ce dernier pourra faire entendre sa voix, donner son grain de sel et, peut-être, amener une réorientation du projet. Ce n'est pas mauvais en soi que de nouvelles habitations poussent dans les rues de Villeray. Il est toutefois essentiel que tout nouveau projet d'habitation se fasse en adéquation avec l'esprit du quartier où il s'implante.

Aménager pour qui?

Par Genevieve Breault



Place De Castelnau

En juin 2015, le projet-pilote Place De Castelnau a été aménagé sur la rue de Castelnau entre la rue De Gaspé et la rue Drolet. Il se compose de modules en cèdre, d'une bibliothèque urbaine, une ardoise et des craies, des supports à vélo, des végétaux intégrés au mobilier et aux entrées des ruelles. Les trottoirs ont également été peints en bleu et blanc.

Entre le 22 juin et le 25 septembre, la voie de circulation direction est a été fermée, et plusieurs espaces de stationnement ont été retirés. La limite de vitesse a été réduite à 30 km/h.

Place Villeray Lajeunesse

En juillet 2015, un second projet-pilote situé à l'angle des rues Lajeunesse et Villeray a été inauguré. Combinant tables, bancs, balançelle, pots de fleurs et coin verdure, cette place publique au coût de plus de 40 000\$ a été financée à 75% par l'arrondissement.



Un cadre bâti mal en point

Alors que Villeray tente de se refaire une beauté, investissant dans son design urbain pour plaire à ses nouveaux agents gentrificateurs, son cadre bâti locatif souffre. Comme le rapportait une étude menée par l'Agence de la santé et des services sociaux de Montréal en 2011, plus de 40% des logements de Villeray où habitent des enfants âgés de 6 mois à 12 ans ont des problèmes importants d'humidité excessive et de moisissures. La conditions des logements contribuent aux problèmes d'asthme actif, de rhinite allergique hivernale et d'infections respiratoires.

De nouveaux commerces

Voulant se donner une image dynamique, colorée, et de fête, Villeray voit apparaître de nouveaux lieux publics ainsi que des commerces huppés offrant des produits raffinés. Ainsi, au cours des dernières années, plusieurs commerces sont apparus dans le secteur ouest: Tapeo, Mesón, Tandem, Café Larue et fils, Huis Clos, EtHO Brasserie, et Da Lillo, pour ne nommer qu'eux.

Au même moment, d'autres commerces, offrant des produits à coût abordable ou de gamme inférieure, disparaissaient. Ne pensons qu'au Sami Fruit situé au marché Jean-Talon, au magasin de tissus Hajaly qui était au coin des rues Jarry et St-Denis, au bar le Mundial sur St-Denis au coin de Villeray, au bar Stainless sur St-Hubert au coin de Faillon, la Fruiterie Nicolas sur de Liège est, la pataterie Chez Dilalla, la boucherie halal Almalhaba au coin des rue de Castelnau et Henri-Julien, le club vidéo Vinh sur Villeray au coin de Drolet.



L'usine de Castelneau, la gentrification au cœur d'une lutte

Par Jean-Claude Laporte

Deux millions \$ pour une usine désaffectée?

L'usine de Castelneau, située au-dessus du métro du même nom, était désaffectée depuis 1988. Marquant son abandon, l'effondrement d'une partie de sa façade à l'automne 1999 a poussé l'ALV à réclamer la transformation du site en logements sociaux.

Toutefois, son propriétaire, Joao Mossanto, avait d'autres plans : exiger plus de 2 millions pour la vente du bâtiment vétuste et y construire des condos à 230 000 \$. L'ALV a déposé un mémoire à la Ville afin de convaincre les élus du bien-fondé de la transformation de l'usine De Castelneau en logements sociaux. On y expose la situation du logement en général ainsi que celles des locataires en particulier. Aussi, chiffres à l'appui, on démontre que beaucoup plus de condos se bâtissent que de logements sociaux, voire de logements locatifs tout court.

L'ALV soulignait déjà les retentissements liés au processus de gentrification : « il y a de grands risques qu'une construction neuve de condos ait à moyen terme le même impact sur les loyers... Il est prévisible par ailleurs que l'arrivée d'une population plus aisée modifie la dynamique, entraînant une hausse non seulement des loyers mais de l'ensemble du coût de la vie.»

Non seulement la Ville fit la sourde oreille devant les besoins exprimés par les locataires de

Villeray, elle planifiait verser une subvention de 235 000\$ au propriétaire. L'ALV a, de représentation en pique-nique de solidarité en manifestations, continué sa lutte.

Une campagne nationale d'occupations

Nourrissant peu d'espoir d'avoir gain de cause, revient l'énergie au printemps 2001 alors que les groupes membres du FRAPRU, réunis en congrès, décident d'organiser une importante action d'occupation de terrains ou d'immeubles vacants au printemps suivant, et cela, dans les différents quartiers et villes du Qué-



bec. À l'époque, la pénurie de logements locatifs était à une apogée inégalée depuis les 25 dernières années : une étude de la SCHL relevait que seuls 0,6% des logements de la région de

Montréal étaient inoccupés. L'objectif est donc à la fois de dénoncer la crise du logement, de promouvoir la construction de logements sociaux et dénonce l'attitude des gouvernements.

Une douzaine d'occupations, dont six à Montréal, étaient prévues. À Villeray, la question ne se posait guère. C'était le moment de lancer une phase plus audacieuse pour la transformation de l'usine De Castelneau en logements sociaux. Arrive le 12 mai 2002 et la semaine nationale d'occupations du FRAPRU débute. Le mardi 14 mai, les militant-es de l'ALV organisent une

occupation de l'usine De Castelneau. Malgré la pluie, la présence de près de 300 personnes a donné le stimulus nécessaire pour que demeurent sur les lieux les 37 personnes qui s'étaient engagées à y passer la nuit. C'est sous l'oeil d'une dizaine de policiers des pieds-de-biche ont enfoncé la porte placardée recouverte d'affiches de l'immeuble. Malheureusement, alors que l'occupation devait durer 2 jours, la po-

lice a délogé les militant-es après une journée et une nuit.

Une réflexion écrite sur l'embourgeoisement

Suite à ces évènements, l'ALV

n'a pas lâché la lutte à la gentrification. L'organisme a décidé de peaufiner l'analyse de ce processus en publiant une recherche «Villeray au bord de la gentrification». L'analyse permet de constater de façon assez précise en quoi le quartier s'embourgeoise. Le document pointait déjà l'ouest du quartier comme base de la gentrification en cours. On a qu'à constater l'évolution des dernières années pour s'apercevoir que plusieurs logements locatifs ont été convertis en condos ou encore la multipli-

cation du nombre de nouveaux petits commerces plus branchés ou tout simplement trop chers pour la moyenne des résidentes.

Un quartier prisé

Le quartier Villeray est prisé par les acheteurs de condos. À ce sujet notre quartier est le plus populaire à Montréal, ce qui explique l'augmentation faramineuse des coûts. «Au cours des cinq dernières années, il a subi une hausse de 24%. Les territoires limitrophes... ont connu

respectivement des fluctuations de 2% et 1%¹» Pendant ce temps des centaines de ménages locataires espèrent pouvoir se loger dignement avant longtemps. Pendant ce temps des centaines de propriétaires de condos se verront, peut-être, forcer de vendre leurs propriétés à rabais quand les taux d'intérêt finiront par monter.

¹ *Condos, Villeray dans les plus chers, Le progrès de Villeray, 11 août 2015*

Diago, du taudis au condo

Par Genevieve Breault

Outre les constructions menées de front par des promoteurs chevronnés, plusieurs projets de plus petite envergure ont vu le jour dans les dernières années. L'impact visuel est certainement moins majeur que celui sur la valeur des propriétés et sur l'esprit du quartier. Par exemple, à l'intersection des rues Lajeunesse et De Liège, tout juste en face de l'espace devenu vacant depuis la démolition de l'école Saint-Gérard, plusieurs triplex ont été achetés puis transformés en une série de condos. Intitulé Diago, le projet offre des unités de deux à trois chambres situés au 8501-8511 et 8513-8523 Lajeunesse.

Des locataires qui se plaignent

La particularité de ce projet est qu'il s'agit de deux sixplex jumelés qui appartenaient à Gino Sauro et Francisco Jose Madeira Vieira. À l'automne 2013, certain-es des locataires qui habitaient l'immeuble se sont plaints de problèmes importants de moisissures et d'humidité excessive. Ils et elles ont multipliés leurs démarches afin d'exiger des réparations majeures. L'équipe d'hygiéniste de la Direction de la Santé publique de Montréal est même intervenue et a fait une évaluation environnementale du logement en mars suivant.

Vendre au lieu de faire les réparations requises

Au lieu de faire les travaux nécessaires pour offrir des logements sains à leurs locataires, les propriétaires se sont départis de leurs immeubles qui sont tombés entre les mains d'un investisseur immobilier ayant vu l'opportunité de transformer ces logements en condos. Tous les locataires, à l'exception d'un seul, auraient quitté leur logement. L'arrondissement VSP aurait pu contraindre le nouvel acquéreur à faire les travaux nécessaires pour offrir des logements adéquats et sains aux locataires. Au mieux, elle lui aurait proposé une aide financière pour rénover les immeubles et en faire du logement social. Non, l'arrondissement n'a rien fait de tout ça. Elle a marché main dans la main avec un nouvel acteur du condo dans le quartier et lui a donné son aval afin qu'il convertisse des logements locatifs en condos. Les anciens propriétaires s'en sont mis plein les poches. Les promoteurs de condos le feront sous peu. Et les locataires? Bah, c'était juste des locataires.

DIAGO
LE PROJET LAJEUNESSE
60% VENDUS
En voie de certification LEED
12 UNITÉS (2x6)

S'informer et se faire représenter pour mieux se défendre: témoignage

Je m'appelle Anne-Marie et j'habitais un 5^{1/2} aux limites de Villeray, dans la Petite Patrie, depuis quinze ans. Ma propriétaire était une dame âgée de 70 ans avec qui j'ai toujours eu des rapports cordiaux. Je suis parvenue à négocier les hausses chaque année dans un climat de respect afin de garder mon loyer à un taux très raisonnable. Toutefois, les choses ont commencé à changer lorsque les fils de ma propriétaire âgés dans la cinquantaine ont décidé de prendre les choses en main.

En tomber en bas de ma chaise

Au mois de décembre 2014, j'ai reçu de ma propriétaire un avis de reprise de logement par courrier recommandé. Je suis tombée en bas de ma chaise! Je ne m'attendais vraiment pas à cela. J'étais stressée, je suis âgée de soixante-cinq ans et je ne me sentais pas capable de gérer ce stress. Je me sentais impuissante et déracinée. Étant à ma retraite, je savais que mes revenus n'augmenteraient pas et que cela serait très difficile voire impossible de me reloger ailleurs. Je n'ai pas répondu à l'avis et au bout de trente jours, comme l'indique la loi, j'étais présumée avoir refusé. Pendant ce temps, j'ai consulté deux associations de locataires que je connaissais : l'Association des locataires de Villeray et le Comité de logement de Rosemont. L'ALV m'a tout de suite conseillé de prendre un avocat. J'ai contacté l'aide-juridique et comme j'étais admissible pour un déboursé de 100\$, un avocat a pris mon cas. Il était indiqué que mon logement serait repris par le fils de mon propriétaire. Celui-ci faisant face à un divorce irait demeurer chez sa mère pour prendre soin d'elle car elle était malade. Ceci me parut curieux puisque je la voyais tous les jours vaquer à ses occupations et elle ne semblait pas mal en point.

Entre temps, ma propriétaire s'est adressée à la Régie du logement pour poursuivre ses démarches. J'ai reçu un avis de comparution et une date d'audition a été fixée en février 2015. Heureusement l'ALV et le Comité de logement de Rosemont m'avaient bien expliqué comment me préparer à cette requête. Mon avocat a tout de suite fait une recherche pour savoir si le fils avait n'avait pas d'autres moyens de se loger ou d'autres titres de propriété. N'ayant rien trouvé, il m'a demandé de lui remettre trois soumissions venant de différentes compagnies pour mon déménagement et d'y inclure toutes mes dépenses pour branchement -débranchement...etc. Quand nous nous sommes retrouvés au tribunal administratif, mon avocat a parlé pour moi. Il avait pris la soumission la plus élevée et y avait ajouté d'autres frais considérés comme des inconvénients reliés au stress et au changement de quartier. Mon avocat demandait 3,000\$ et il m'en fut accordé 2 500\$.

Le bilan de mon expérience

J'ai reçu mon chèque comme convenu. Ma recherche pour me trouver un nouveau logement a finalement abouti sur un 3 1/2 dans Montréal-Nord, un quartier que je ne connais pas du tout et une hausse de loyer de 70\$ par mois qui va me demander de gros ajustements dans mon budget. J'aime tout de même mon logement. C'est certain que mon ancien logement était beaucoup plus grand, mais il avait des réparations à faire: toilettes, cuisine, même les murs....

Je découvre mon nouvel environnement chaque jour et la compensation monétaire que j'ai reçu m'aide. Je suis reconnaissante à l'ALV pour leurs conseils ainsi qu'à l'autre comité logement qui m'a soutenue et à l'avocat de l'aide-juridique. Je suis certaine que cela a fait une différence dans ce règlement. Sans mon avocat, je ne me serais jamais sentie capable d'affronter la Régie du logement toute seule. Si vous avez accès à l'aide-juridique, je vous conseille fortement d'y faire appel car cela vaut vraiment la peine.



La rue de Castelnau, emblème de la gentrification

Par Genevieve Breault

En août dernier, un locataire d'un triplex sur la rue de Castelnau, emblème de la gentrification dans Villeray, est venu se renseigner à l'ALV parce que son nouveau propriétaire, quelques jours seulement après l'acquisition de son immeuble, l'avait informé de son désir de le vider de ses locataires. L'exercice pouvait sembler simple, car il avait déjà été entamé par l'ancien propriétaire qui, à force de faire pression sur les locataires des deux autres étages, avait réussi à les persuader de quitter les lieux avant la vente, histoire de pouvoir vendre plus cher. Car, disons-nous le bien, **un immeuble vide vaut plus cher qu'un immeuble plein de locataires.**

Usant d'imagination, le nouveau propriétaire a fait trois propositions au locataire qui habite son 4 1/2 depuis 18 ans et pour lequel il paie 515\$ par mois.

- 1) Une indemnité de 7000\$ pour quitter maintenant;
- 2) D'acheter lui-même son logement;
- 3) De se faire évincer par un futur propriétaire suite à la transformation de son logement en condo.

L'option 1 n'intéressait pas le locataire car après un calcul rapide, il a bien réalisé que ce montant ne pourrait éponger le coût plus élevé d'un autre logement que pour une période d'environ deux ans. Après, il se retrouverait pénalisé avec un loyer avoisinant les 1000\$, soit le double de son loyer actuel.

L'option 2 n'intéressait pas non plus le locataire car il n'était pas en mesure de payer des centaines de milliers de dollars pour un logement dans son triplex qui venait d'être vendu près d'un million de dollars.



Restait l'option 3, tout aussi alléchante que les autres. Toutefois, le propriétaire avait omis d'informer le locataire qu'une conversion en condo lui procurait un droit au maintien dans les lieux bonifié selon lequel il n'a plus le droit de procéder à une reprise de logement. Ainsi, toute nouvelle personne qui achèterait le logement n'aurait pas le droit de le reprendre; elle ne deviendrait que propriétaire. N'ayant pas le droit de reprendre un logement pour s'y loger, un nouveau propriétaire pourrait toutefois utiliser d'autres moyens pour évincer les locataires: harcèlement, intimidation, évacuation pour travaux majeurs, éviction pour subdivision, agrandissement ou changement d'affectation, hausses de loyer abusives, etc. Le droit au maintien dans les lieux du locataire le protège, soit, mais a aussi ses limites.

Devoir quitter son milieu de vie après 18 ans non pas par choix, mais bien en raison de la spéculation est une épreuve difficile, mais également éprouvante. Refusant ce déracinement important, le locataire a décidé de rester et de se battre. Reste à voir comment le propriétaire recevra cette nouvelle.

Locataires de condo ?

Par Charles Rainville

La crise du logement des années 2000 et la construction massive de condos à Montréal ont créé un nouveau phénomène: celui des condos en location. Diverses raisons peuvent amener un propriétaire de condos à souhaiter l'offrir en location. Par exemple, il peut s'agir d'un promoteur qui n'arrive plus à vendre les dernières unités de son projet et qui souhaite rentabiliser des locaux vides. Il se peut également qu'un propriétaire de condo souhaite déménager et fasse l'acquisition d'une nouvelle propriété, et souhaite éviter de payer deux hypothèques à la fois. Il est par ailleurs possible qu'un "investisseur" n'ayant jamais eu l'intention d'habiter dans un condo, en fasse l'acquisition, puis l'offre en location sur le marché afin de faire fructifier son capital. Enfin, quelques propriétaires dotés d'un sens créatif du marketing maquillent leurs logements locatifs à aire ouverte (genre loft) de style luxueux comme des "condos" dont il est possible de faire la location, alors que ces derniers possèdent tout l'immeuble.

Un logement, des droits

Comme un condominium est un espace destiné à l'habitation, un bail résidentiel donne au ménage locataire d'un condo tous les mêmes droits et obligations que ceux relatifs aux logements locatifs traditionnels. Un ou une locataire peut donc demander la fixation du loyer si elle ou il se rend compte que le condo a été loué à un prix inférieur à tout autre moment au cours des douze mois précédant le début du bail à moins que la construction date de moins de 5 ans. Il est également possible de refuser une hausse de loyer dans les mêmes conditions que dans le cas d'un logement. Enfin, le propriétaire peut aussi procéder à une reprise de logement s'il désire revenir y habiter un encore loger un membre de sa famille.



Villeray condominium, 7627-7615 Lanaudière
16 unités neuves de 2 c.c. et 3 c.c. sur 3 étages, à partir de 279 000\$

La Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL) a publié un rapport sur la location de condominiums dans les régions métropolitaines de Toronto et Vancouver en mai 2015 et dont les données ont été collectées en juillet et août 2014. Les auteurs se sont notamment intéressés aux condos qui ne constituent pas la résidence principale de leur propriétaire. L'enquête a démontré que 33% d'entre eux l'habitent et que plus de 52,3% offre en location leur plus récent condo, ce qui signifie qu'ils puissent en posséder plus d'un. Les auteurs rapportent que 53,9% des propriétaires déclarent avoir acheté leur condo afin de tirer un revenu de location et que de ce nombre, 59,1% croient que leur condo prendra de la valeur au fil des années.

Les mêmes droits, mais des réglementations supplémentaires

Bien que nous ne possédions pas encore de chiffres pour le quartier Villeray sur le phénomène des condos en location, il est préoccupant de voir ce phénomène prendre de l'ampleur. Les locataires de condos paient leurs logements à des coûts beaucoup plus élevés que les logements « traditionnels ». En contrepartie, elles et ils ne possèdent pas de droits que les locataires des autres logements offerts sur le marché privé. Au contraire, elles et ils doivent même se soumettre à des réglementations supplémentaires, dont les conventions entre copropriétaires, qui peuvent prévoir des règlements arbitraires notamment quant aux sanctions monétaires pouvant être données si un propriétaire ne se conforme pas à un ou plusieurs articles de cette convention. À titre d'exemple, une locataire de condo a déjà été mise en demeure par le propriétaire du condo qu'elle occupait de payer les 200\$ (4 fois 50\$) qu'il s'était vu imposer à titre d'amende en raison des pleurs de ses enfants qu'elle ne faisait pas cesser et qui dérangaient les voisins copropriétaires.

Doubler le coût de notre loyer pour acheter la paix: témoignage

Une annonce inattendue

J'habitais avec mon copain un 61/2 dans un triplex de Villeray pour lequel j'avais soigneusement aménagé la cour arrière. En juillet 2013, nous avons reçu une visite impromptue de notre propriétaire nous informant qu'il songeait à reprendre le logement pour lui-même puisqu'il désirait prendre sa retraite à Montréal. Nous faisant par du fait qu'un autre couple de ses locataires payait 1300\$ pour un logement sur la Rive-Sud, il précisa que nous n'aurions plus à nous préoccuper d'une possible reprise de logement si nous acceptions une hausse fixant le loyer à 1100\$, alors que nous ne payions que 600\$. Nous étions tout simplement bouleversés. D'aucune façon, nous ne nous attendions à cette nouvelle. Nous avons reçu l'avis officiel au mois de décembre nous informant que la reprise était finalement demandée pour la fille du propriétaire.

Nous avons alors contacté l'Association des locataires de Villeray qui nous a invités à assister à l'atelier sur les reprises de logement donné le soir même. Dans notre cas, notre préoccupation première était de gérer les risques. L'option de nous adresser à la Régie du logement ne nous inspirait pas étant donné les longs délais d'attente et le risque de se retrouver à la rue le 1er juillet sans avoir gain de cause ni de logement. De plus, notre logement n'était vraiment pas cher, mais il était en très mauvais état. Nous faisons continuellement face à des dégâts d'eau et le logement était accablé par la moisissure. Une autre des locataires nous avait confié qu'elle avait des souris dans sa cuisine et que ses appels au proprio pour changer la situation étaient demeurés sans réponse tout comme les nôtres.

À un point tournant

Nous étions à un point tournant. Ou bien nous mettions nous-même de l'argent pour entreprendre les réparations nécessaires dans le logement ou bien il nous fallait quitter. Nous avons finalement choisi de négocier une entente avec notre proprio et partir. Comme nous voulions quitter en mars, nous avons demandé au propriétaire la somme de 3 000\$, qui a accepté de nous verser 1700\$. Nous avons accepté.

Le jour du déménagement, il y a eu un autre dégât d'eau. Puisque le locataire du dessus était absent, nous avons contacté le propriétaire pour l'en informer. Il nous a dit comment fermer les valves et c'est nous-mêmes qui avons stoppé l'inondation. Dans les semaines et les mois qui ont suivi, nous avons dû retourner quelques fois à l'appartement pour récupérer du courrier. Je me suis rendue compte qu'il y avait beaucoup de rénovations - surtout esthétiques - en cours, puis que notre logement était maintenant occupé par de nouveaux locataires. Il n'y a pas eu de reprise de logement comme on nous l'avait fait croire. Le propriétaire n'avait fait tout ce manège que pour augmenter le coût du loyer!

Décider de continuer de se battre ou pas

L'ALV a communiqué avec nous pour nous dire que nous avons encore la possibilité de faire un recours à la Régie du logement, le délai dans un cas comme le nôtre étant de 3 ans. Or, nous avons décidé de ne pas y donner suite.



Ce que je retiens de cette expérience, est que ceux et celles qui défendent leurs droits peuvent s'attendre à se faire mettre dehors. En tant que locataire avisée, j'ai toujours négocié mes hausses de loyer. Je suis même allée à la Régie du logement et j'ai gagné ma cause. Au lieu d'une augmentation de 25\$, je n'ai dû payer que 6\$. J'ai toutefois eu des propriétaires qui me respectaient pour cela. Refuser des hausses abusives m'a tout de même permis d'habiter des logements dans Villeray à un taux très raisonnable et ce pendant plus de 20 ans!

Lutter pour sauver son logement: témoignage

En décembre 2013, un groupe de locataires est venu rencontrer l'Association des locataires afin de discuter d'une lettre qu'ils et elles avaient reçu de leur propriétaire leur demandant de quitter leur logement...Voici le témoignage d'un de ces locataires.

J'habitais un des sept logements au 8337 St-Denis. En décembre 2013, notre immeuble a été vendu et les nouveaux propriétaires nous ont fait parvenir une lettre d'éviction. On nous demandait ni plus ni moins de quitter les lieux et de s'entendre avec eux si on voulait une compensation quelconque... Trois des 7 locataires ont quitté, dont deux avec un léger dédommagement financier.

À peu près au même moment, j'avais vu quelque part dans le quartier une affiche de l'ALV qui disait "Mon logement n'est pas à vendre. Villeray : résister pour y rester". Je ne connaissais pas l'ALV alors j'y suis allé faire un tour et j'ai appris que le logement est un droit.

**MON LOGEMENT N'EST
PAS À VENDRE**

270-6703

Association des locataires de Villeray

À partir de là, je suis allé voir les autres locataires et je leur ai dit qu'en tant que locataire, nous avons aussi des droits et que l'on devrait élaborer une stratégie de lutte. Puis, nous avons décidé de ne pas quitter et une lettre a été envoyée au propriétaire pour l'en informer.

Un second avis

Peu après, nous avons reçu une deuxième lettre des propriétaires, mais cette fois-ci, nous disant qu'étant donné que nous n'avions pas répondu à la première lettre, nous serions évacués de force.



À ce moment-là, nous nous sommes tous et toutes mis-es d'accord pour aller ensemble à l'ALV. Nous avons obtenu des références pour nous trouver un avocat. L'un d'entre nous avait accès à l'aide juridique alors que les 3 autres ont dû payer de leur poche. Nous tenions tous e toutes à avoir le même avocat. Après l'examen des deux lettres, notre avocat nous a dit que les documents n'avaient pas de valeur légale et que nous n'avions pas à y répondre. À ce moment, les propriétaires ont entamé les procédures pour une audience à la Régie du logement.

Je suis allé voir les autres locataires et je leur ai dit qu'en tant que locataire, nous avions aussi des droits et que l'on devrait élaborer une stratégie de lutte.

La demande des propriétaires a été très vite traitée à Régie du logement, nous donnant une semaine avant l'audience pour nous préparer. La décision, rendue quelques mois plus tard, indiquait que l'avis d'éviction que nous avions reçu n'était pas conforme. Notre bail a donc été renouvelé pour une autre année.

Un troisième avis

Mais notre lutte n'était pas terminée. Le 24 décembre 2014, nous avons reçu une troisième lettre, un avis d'éviction. Après vérification avec notre avocat, il s'agissait bien d'un avis d'éviction pour subdivision, en bonne et due forme. Nous avons ouvert un dossier le 9 janvier à la Régie du logement pour contester l'avis reçu. Dans les semaines qui ont suivi, nous avons été victimes d'intimidation par nos propriétaires en guise de représailles. Ils refusaient de chauffer les corridors de l'immeuble et comme le rez-de-chaussée est un local vide (ancien restaurant), il faisait extrêmement froid. J'ai dû payer 600\$ un compte d'électricité pour que mon logement soit habitable. Un mois plus tard, à cause du froid extrême la tuyauterie a éclaté, ce qui a occasionné des dégâts d'eau. Les pompiers, policiers et inspecteurs de la ville sont intervenus pour faire remettre le chauffage.



Cet évènement a été très stressant pour nous. Nous étions à bout de nerfs. Après en avoir discuté ensemble, nous sommes allés voir notre avocat pour lui demander de négocier une entente. Le montant demandé était proportionnel au nombre d'années passées dans notre logement, en échange de quoi nous nous engageons à quitter au plus tard le 30 juin 2015. Deux d'entre nous avons habité notre logement pendant 4 ans, alors que pour mes voisins, c'était 17 ans et même 53 ans. Les montants sont 3000\$, 3500\$ et 4000\$, soit plus que ce qui est prévu par le code civil. L'entente a été homologuée à la Régie du logement le 24 mars 2015.

Ce que je retiens de mon expérience

Aujourd'hui, nous avons tous déménagé du 8337 St-Denis. C'est un membre de l'ALV qui m'a aidé à trouver mon nouveau logement. Pour moi qui arrivait au Québec en 2009 du Niger, l'expérience m'a permis d'apprendre qu'en tant que locataire, j'ai des droits et que je dois me battre pour les faire respecter, car personne ne le fera à ma place.

À mon avis, le lobby des propriétaires sur la Régie est très influent et puissant. Toutefois, nous, locataires, avons fait le combat ensemble et sommes arrivés à des résultats que nous n'aurions jamais eu si chacun s'était battu de son côté. Nous avons mené la lutte jusqu'à la fin ensemble.

Nous, locataires, avons fait le combat ensemble et sommes arrivés à des résultats que nous n'aurions jamais eu si chacun s'était battu de son côté.

Les immigrant-es dans le paysage de la gentrification: Vers une nouvelle façon de comprendre le droit au logement

Par Laura Guerrero

On définit la **gentrification** comme une introduction de nouveaux utilisateurs et de nouvelles utilisatrices avec un statut économique plus élevé, provoquant un réinvestissement et une revalorisation du capital dans les quartiers. Il faut également comprendre la gentrification comme un **phénomène global**, en commençant par la façon dont les changements se répercutent dans l'évaluation des terrains et des logements dans certains secteurs, ainsi que dans les changements de statuts de ses habitant-es.

Dans cet article, nous voulons mettre l'accent sur la **population immigrante** et la façon dont elle est affectée par cette forme capitaliste liée au logement. Nous établissons à partir de notre vision critique que les **flux migratoires** sont des **déplacements régulés et contrôlés** par les États. Cette régulation et ce contrôle produisent diverses catégories de personnes par rapport à leurs statuts migratoires. Ces différents statuts génèrent des **inégalités migratoires** et par conséquent les droits ont aussi une application systémique .

Le processus de gentrification montréalais implique directement l'existence d'une **ségrégation des groupes sociaux** dans la ville, et une **agression** des groupes aux statuts plus élevés **contre les groupes moins favorisés** : dont les communautés culturelles immigrantes.



L'établissement des communautés culturelles dans différents quartiers marque une nouvelle forme de *marchandise-logement* qui s'est récemment développée dans des quartiers comme Hochelaga-Maisonneuve. Par exemple, en suivant le rapport *Annuaire statistique de l'agglomération de Montréal*, publié par la Ville de Montréal, les immigrants haïtiens choisissent d'abord et avant tout Montréal-Nord (9640 personnes), ensuite Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension, conjointement avec d'autres communautés, (8060 personnes).

La tendance pour les communautés immigrées à se réunir dans les mêmes arrondissements de Montréal est causée par les réseaux sociaux. En effet, la plupart des nouveaux arrivants ont des contacts au Canada et 86% d'entre eux font souvent jouer leurs réseaux sociaux lorsqu'ils rencontrent des difficultés sur le marché du logement. Parmi ces difficultés le coût du logement est le plus important, selon le rapport de la Société Canadienne d'Hypothèques et de Logements (SCHL), la moitié des immigrant-es à Montréal doivent dépenser au moins 50% des revenus familiaux pour se loger, et ce depuis leur arrivée.

Sans logement digne, les immigrant-es ne peuvent trouver et garder un emploi, s'intégrer dans la communauté locale et établir leur famille. Ne pas avoir de logement abordable est d'ailleurs une des causes principales du phénomène des immigrant-es sans abri. Le droit au logement est un indicateur de qualité de vie important puisqu'il peut avoir un impact sur la santé, les relations sociales, la participation civique, les activités économiques et le bien-être des immigrant-es. À partir de cette réflexion, nous établissons que le

droit de logement est un droit humain fondamental qui doit être respecté et défendu.

CONFLIT DE DROITS

Les droits patrimoniaux et économiques sont respectés au détriment du droit fondamental au logement qui est violé, provoquant une inégalité dans l'accès à un logement digne.

Il y a donc un conflit entre les droits patrimoniaux (comme la propriété privée ou liberté du marché) et les droits sociaux (tels que le logement). Les droits patrimoniaux et économiques sont respectés au détriment du droit fondamental au logement qui est violé, provoquant une inégalité dans l'accès à un logement digne. Ainsi, la ségrégation des habitant-es est évidente dans les arrondissements de Montréal.

Le problème se produit quand le droit de liberté de marché et de propriété privée, devient, dans les relations capitalistes, un centre de concentration de pouvoir économique empêchant l'application des droits humains fondamentaux comme le droit au logement. Dès lors, l'augmentation abusive des loyers et la spéculation privée des espaces publics, stimulent la construction de condos sans tenir compte des nécessités des habitant-es des arrondissement montréalais.



Sans logement digne, les immigrant-es ne peuvent trouver et garder un emploi, s'intégrer dans la communauté locale et établir leur famille.

DÉMARCHANDISER L'ACCÈS AU LOGEMENT

Il apparaît alors nécessaire de *dé-marchandiser* l'accès aux besoins de base ainsi que le contrôle et la démocratisation du pouvoir économique. Est-ce possible de parler d'un réel processus de gentrification? La vérité est qu'il y a un changement dans la politique urbaine de la ville, qui sert aux espaces économiques et historiques comme de nouvelles opportunités de marchés. Dans ce passage, la gentrification résidentielle et commerciale introduit dans ces secteurs, de plus en plus de riches arrivant-es. Les immigrant-es deviennent un groupe potentiellement vulnérable à la gentrification. L'augmentation du coût des logements provoque l'expulsion petit à petit des communautés immigrantes vers les banlieues de la Ville de Montréal.

COMMENT RÉSISTER

C'est à se questionner sur le poids politique des communautés immigrantes. Quelles sont leurs possibilités réelles de résistance dans le domaine de la gentrification et de la lutte pour l'obtention au logement digne sans être objet à des spéculations urbaines par le capital privé, impulsé par le pouvoir politique ?

L'augmentation du coût des logements provoque l'expulsion petit à petit des communautés immigrantes vers les banlieues de la Ville de Montréal.

Ventes successives, rénovations et reprise sur la rue Boyer

Par Vicky Langevin et Genevieve Breault

Au début des années 2000, une future locataire de Villeray a subi une première éviction suite à des hausses de loyer abusives imposées par le nouvel acquéreur de son immeuble qui voulait faire fructifier son investissement. Habitant alors le Plateau, la locataire atterrie alors dans un bas de triplex dans Villeray.

Quatre triplex jumelés dans la vue d'un promoteur de condos

À l'hiver 2013, soit une dizaine d'années plus tard, la dame, ainsi que les 12 locataires des quatre triplex jumelés situés entre le 7973 et le 7995 rue Boyer, ont été menacé-es de délocalisation à nouveau. Ces locataires ont reçu, tour après tour, un avis verbal de leurs nouveaux propriétaires les informant que tous devaient quitter car ils voulaient transformer leurs logements en condos. Ces derniers leur promettaient un gros montant d'argent s'ils et elles quittaient tous leur logement en même temps, et très rapidement. Usant de requinisme, les propriétaires ont progressivement arrivé à monter les locataires les un-es contre les autres, car ils les ont menacé de diminuer leur indemnité s'ils et elles tardaient à quitter et s'ils et elles ne quittaient pas tous au même moment. Les propriétaires ont même laissé entendre que les locataires ne toucheraient rien si ils et elles s'adressaient à la Régie du logement pour faire valoir leurs droits., et ont organisé une rencontre dans l'un des logements. Parallèlement à cette démarche, ils ont continué à aller cogner directement chez les locataires afin de leur présenter des arguments pour qu'ils et elles quittent.

Mobilisation entre voisin-es

Pour avoir du soutien et être orientée dans ses démarches, la locataire s'est présentée à l'Association des locataires de Villeray. Initiatrice de la démarche, on lui a proposé de mobiliser ses voisin-es afin de s'organiser en faisant du porte-à-porte. Les discussions n'ont pas été faciles parce que les gens étaient pressés de quitter leur logement, craignant de perdre les indemnités promises. Malgré tout, au total, 5 locataires ont décidé de lutter pour garder leurs logements, 4 inébranlables et une plus hésitante. Après quelques recherches, ces locataires ont découvert que deux des acheteurs étaient des promoteurs dont la mission de la compagnie était de transformer des immeubles en condos. À l'époque, ils avaient déjà obtenu au moins deux autorisations de la Régie du logement pour convertir d'autres immeubles.

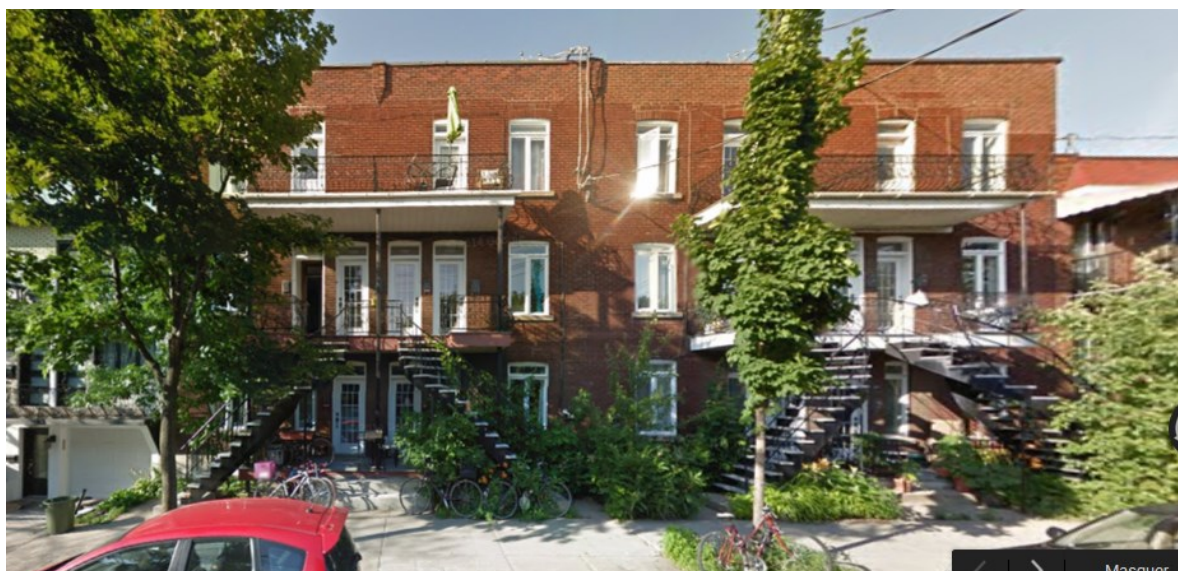
Deux des quatre immeubles de la rue Boyer ont été vidés de leurs locataires, puis facilement convertis en condo indivis. Les deux autres triplex où subsistaient des locataires ont été mis en vente sur le site d'un courtier immobilier. Combative, la locataire s'est rendue au conseil d'arrondissement afin de dénoncer cette tactique déguisée de conversion en condo supposément taxée d'un moratoire municipal. Car, à aucun moment, aucun avis formel écrit n'a été remis aux locataires, mais 7 ménages avaient tout de même été chassées de leur logement.



Une accalmie de courte durée

Puis, miraculeusement, la situation s'est calmée, voire dissipée. La locataire a finit par gagner la paix et a pu rester dans son logement. Ce n'était toutefois qu'une courte accalmie, car la locataire est revenue à l'Association des locataires de Villeray à l'hiver 2015... avec un avis de reprise de logement à la main, cette fois-ci. Son calvaire n'était pas fini.

Encore une fois, la locataire a démontré un entêtement de fer et s'est opposée aux démarches en cours. Toutefois, la reprise de logement est l'une des deux exceptions au principe du droit au maintien dans les lieux. La reprise signifie qu'un propriétaire peut reprendre un logement pour s'y loger lui-même ou pour y



**7973—7995
rue Boyer**

loger une personne avec laquelle il a un lien notable. Dans le cas de cette locataire, voyant que la reprise serait accordée trop facilement, puisqu'aucun processus ou normes ne permettent d'évaluer véritablement si la reprise demandée est honnête et doit être accordée ou pas, la locataire a réussi à obtenir une entente dans laquelle elle gagnait plus de 10 mois d'occupation supplémentaire dans son logement, ainsi que l'équivalent de 4 mois de loyer en indemnité.

REPRISE DE LOGEMENT : REVENDICATIONS

DU REGROUPEMENT DES COMITÉ LOGEMENTS ET ASSOCIATIONS DES LOCATAIRES DU QUÉBEC

1. Que soit décrété un moratoire sur les reprises de logement dans toutes les villes où le taux d'inoccupation des logements locatifs est inférieur à 3%.
2. Que le propriétaire doive payer au locataire victime d'une reprise de logement au moins 3 mois de loyer, les frais de déménagement et de branchement des services publics ainsi que d'accorder des indemnités suffisantes qui tiennent compte du préjudice subi par la personne locataire et d'imposer des conditions justes et raisonnables.
3. Que la conversion des logements en cottage soit interdite.
4. Face aux abus et en attendant l'interdiction de transformer en cottage, le propriétaire doit démontrer à la Régie du logement qu'il entend réellement reprendre le logement pour y faire un cottage, que la loi le permet et qu'il ne s'agit pas d'un prétexte pour atteindre d'autres fins. Le propriétaire dépose à la Régie du logement en plus des plans d'architecte, du permis de la municipalité ou de l'arrondissement, une soumission des coûts des travaux. De plus, il doit faire la démonstration de sa capacité financière à exécuter la totalité des travaux envisagés ainsi qu'à payer les factures mensuelles subséquentes et ce malgré une perte de revenu (le loyer du locataire).

Les alternatives à la gentrification

Il faut mettre de l'avant les **alternatives à la gentrification** et **reprendre du pouvoir** où il est possible de le faire, notamment en s'investissant dans les luttes locales.

Un enjeu important dans le quartier est la lutte relative à l'ancien hôpital chinois. Cet immeuble serait une opportunité rêvée pour le quartier Villeray pour y développer du logement social et d'autres projets communautaires.

Pour organiser cette lutte, plusieurs projets souhaitent être mis sur pied au cours de la prochaine année : squat d'un immeuble, atelier sur la gentrification animé par des militantEs, identification des terrains/immeubles où développer du logement social et ciblage des immeubles à vendre afin d'informer les locataires des démarches à suivre.

L'ancien hôpital chinois

Par Véronique Houle

Immeuble abandonné depuis plus de 20 ans, l'ex-hôpital chinois a été mis en vente le 31 octobre dernier et est toujours à vendre au 30 août 2015. Plusieurs démarches ont été faites auprès de l'arrondissement afin de ne pas autoriser le changement de zonage et des différents élu-es pour les sensibiliser au projet de reconversion.

Le combat pour reconvertir l'ex-hôpital chinois de Villeray en logement social a permis de renforcer les liens avec les organismes du quartier autour du projet commun *Les quatre coins*. Effectivement, suite au lancement d'un appel d'offres en octobre 2014, nous avons fait une rencontre exploratoire en collaboration avec la CDEC Centre-Nord afin de voir comment arrimer les besoins de la population du quartier. Avec l'aide de la firme d'architecture Rayside Labossière, un ébauche de projet a été créé dans lequel l'ex-hôpital chinois fait cohabiter 4 volets, soit famille, économique, culturel et logement social. Le projet est tout à construire!

Si vous êtes intéressé-es dans cette lutte locale, plusieurs activités et mobilisations sont à organiser.



Devant l'hôpital chinois
3 décembre 2014

Contactez le 514-270-6703 ou alv@cooptel.qc.ca pour davantage d'informations.



La gentrification de nos quartiers

Par Matthieu Pelletier

L'espace urbain est représentatif des rapports de pouvoir existant au sein du capitalisme. C'est ainsi que nos quartiers se transforment en reproduisant des inégalités sociales qui profitent aux populations aisées, aux promoteurs immobiliers et à la classe politique.

Selon cette conception, l'espace de nos quartiers est pensé et converti comme une marchandise. Ainsi, la ville est sur le marché spéculatif immobilier, où terrains et logements sont des sources potentielles de rendement financier pour les promoteurs. Cette logique de croissance à coup de profits et de nettoyage social, grâce en outre à la hausse du coût de la vie ainsi que l'intervention des flics au nom de la sécurité et de la propriété privée, change le profil économique et social de nos quartiers.

En regard de cette situation de gentrification et d'embourgeoisement de nos quartiers, notre force réside dans notre entraide, notre solidarité,

notre organisation et notre pouvoir d'action. D'une part, l'éducation populaire, grâce en outre au travail des associations de locataires et autres organismes communautaires, est essentielle afin de faire valoir notre droit au logement et notre droit à la ville.



Ensuite, une mobilisation, des luttes en faveur de la création de coopérative d'habitation, d'espace collectif ou encore afin d'augmenter le financement étatique pour les logements sociaux sont indispensables. Cependant, il est important d'ouvrir le champ des possibles de nos actions et de penser l'occupation de l'espace à travers le squat pour ainsi se réapproprier collectivement nos quartiers et enlever par le fait même, des immeubles du marché spéculatif.

Notre résistance politique et idéologique face à la gentrification doit être pensée hors du capitalisme afin de sortir de ces rapports mercantiles et de construire de nouvelles bases sociales tous et toutes ensemble.

**À Villeray,
résister pour y rester!**

Le squat est une pratique de lutte

Les pratiques de lutte

Au fond de la lutte contre l'embourgeoisement, il y a la sensation qu'il existe un "droit à la ville". C'est donc la revendication d'un droit qui motive la lutte contre la gentrification: celui de pouvoir habiter la ville sans être assujetti-e à des dynamiques strictement économiques. Les différentes manières de concevoir nos droits influencent les pratiques de lutte qu'on construit pour les revendiquer.

En Italie, plusieurs facteurs ont porté à la diffusion d'une pratique de lutte radicale, qui est, le squat.

Bien que l'Europe soit précurseur en terme de politique d'austérité, le squat n'est pas qu'une simple réponse face aux compressions budgétaires dans le logement social, mais représente plutôt une pratique de lutte ancrée depuis les années 1960. Par exemple, en Italie, le squat est, historiquement, un lieu politique, où les militant-es de gauche, autonomes (Autonomia Operaia) et anarchistes développent leurs propres réflexions et luttes à travers des Centres Sociaux Occupés et Autogérés (CSOA). Parallèlement, des familles/individus, étant incapables de payer leur loyer, avaient déjà commencé à squatter des bâtiments vides ou abandonnés. L'occupation est alors une pratique qui se caractérise par le concept d'appropriation : s'approprier un lieu pour combler certains besoins, d'un côté culturels et politiques, de l'autre locatifs.

Par Davide Pulizzoto

Ces dernières années, les besoins politico-culturels et ceux locatifs ont convergé dans une même lutte, soit celle face à l'embourgeoisement. De Turin à Palerme, en passant par Rome, chaque ville a toujours eu, surtout à partir des années 1980-1990, des CSOA et des occupations à but locatif. Mais c'est seulement dans les dernières 10 ans que cette lutte s'est spécifiées davantage comme une lutte à la gentrification.

Pour mieux appréhender ce phénomène, trois exemples de squats italiens, seront présentés comme des modèles de lutte à l'embourgeoisement : 1) "Magnammece 'o pesone"; 2) Cinema Palazzo; 3) CSOA Askatasuna.

Plusieurs éléments lient le squat à la lutte contre l'embourgeoisement comme l'esquissent nos exemples. Ce qui, par contre, semble être le dénominateur commun est notamment le concept de réappropriation. Forcer les portes d'une vieille école publique abandonnée, ou d'un ex-cinéma dont le propriétaire veut y faire un casino, est une action radicale, peut-être illégale, mais, selon les squatters, sûrement légitime.



Manifestation pour le 10e anniversaire du squat Préfontaine, 2011

Magnammece 'o pesone"

Une campagne d'occupation italienne

Magnammece o pesone n'est pas véritablement un squat, mais plutôt une "campagne d'occupation". En 2013, les mouvements autonomes et anarchistes, liés aux CSOA et à certains collectifs pour le droit à l'habitation, ont lancé une campagne d'occupation ("Movimenti per la casa" ou "Stop Sfratti"). Il y a eu des centaines d'occupations de bâtiments publics abandonnés, qui ont été reconvertis en logements sociaux.

À Naples, par exemple, la campagne avait été devancée de quelques années et le mouvement avait pour nom "Magnammece 'o pesone", qui signifie "mangeons-nous le loyer". Le départ du mouvement s'est bâti sur la question des logements sociaux pour les familles à faible revenu. Militant-e-s, étudiant-es et familles s'étaient donc unis pour récupérer et restaurer des bâtiments, privés ou publics, qui avaient été abandonnés. Tout de suite, la lutte à la gentrification avait été ciblée à l'intérieur des différents collectifs, afin que certaines réflexions

ment stable. C'est dans cette optique que certains groupes ont choisi d'occuper des bâtiments centraux ou dans des quartiers spécifiques susceptibles de faire objet de spéculation immobilière.

Une de cette occupation fut "Palazzo De Luca", un bâtiment de la municipalité de Naples, en style du XVIII^e siècle, qui était abandonné depuis une dizaine d'années. Ce bâtiment public faisait l'objet d'une vente à bas prix au privé et ce dans une volonté d'équilibre budgétaire, imposé par une loi nationale. Pourtant, pour la population napolitaine, il semblait clair qu'il ne s'agissait pas simplement d'une question de budget, mais aussi de corruption. Le collectif prit alors le bâtiment, pour y installer des logements sociaux pour étudiant-es et familles.

Ces raisons suffisaient pour légitimer, selon les membres du collectif, une action radicale comme le squat. En soi, pour les membres de ce collectif, l'occupation d'un bâtiment n'était jamais la fin d'une action. D'un côté, occuper un espace impliquait une libération de temps, qui pouvait maintenant être utilisé, principalement, pour l'action politique. Par contre, pour d'autres gens,

D'un autre côté, le squat était fondamentalement un outil de lutte face à l'embourgeoisement, à la spéculation immobilière et à la corruption des institutions, mais aussi la revendication du droit au logement social et à une vie digne. Pour ces raisons, les évictions et évacuations ne sont pas vécues comme quelque chose de "tragique", mais plutôt comme le début d'une nouvelle occupation. Ce mouvement a successivement rejoint les mouvements nationaux pour le droit au logement, lequel existe encore aujourd'hui.

« Le squat était fondamentalement un outil de lutte face à l'embourgeoisement, à la spéculation immobilière et à la corruption des institutions. »

MAGNAMMECE O' PESONE!

CAMPAGNA PER IL DIRITTO ALL'ABITARE
#CASE #SPAZI #REDDITO #FELICITA'

**IL 16 GENNAIO 2013
5° ANNO DENTRO LA CRISI:**

**VILLA DE LUCA A CAPODIMONTE
DOPO TANTI ANNI DI CHIUSURA, TORNA A VIVERE!**

UN GRUPPO DI STUDENTI E PRECARI HA OCCUPATO LO STABILE IN VIA NUOVA SAN ROCCO 88 A SCOPO SOCIO-ABITATIVO.

È UNA TAPPA DELLA CAMPAGNA "MAGNAMMECE O' PESONE" CHE LOTTA CONTRO GLI SPRECHI E LA DISMISSIONE DEL PATRIMONIO PUBBLICO MENTRE ESPLODONO I DATI DELL'EMERGENZA ABITATIVA E IL PIZZO DEGLI AFFITTI IN NERO.

PER IL DIRITTO ALL'ABITARE CHE È ANCHE DIRITTO ALLA CITTÀ, ALLA CULTURA, ALLA SALUTE E AI TRASPORTI.

RILANCIAMO IL PERCORSO CONCRETO PER L'USO SOCIALE E PARTECIPATO DEGLI SPAZI.

È IL MOMENTO DI RIFIUTARE LA RETORICA E I RICATTI DELL'AUSTERITÀ E DEL DEBITO PER RIVENDICARE IL REDDITO DI ESISTENZA PER TUTTI E TUTTE.

ATTENTI! AL GORILLA!

[HTTP://MOPE.NOBLOGS.ORG](http://MOPE.NOBLOGS.ORG) - PESONE@INVENTATI.ORG

f MAGNAMMECE O' PESONE t MAGNAMMECE O' PESONE

Cinema Palazzo

Une seconde pratique de squat italien

À Rome, l'occupation du "Cinema Palazzo" représente un genre de squat complètement nouveau, du moins, de par sa composition sociale et la nature de ces revendications. Cet exemple touche une autre facette de la lutte à l'embourgeoisement, soit la qualité de vie dans un quartier.

En effet, le "Cinema Palazzo" était un cinéma, fermé depuis quelques années, qu'un investisseur privé voulait transformer en casino, sans obtenir les autorisations nécessaires. Le 15 avril 2011, l'ex-cinéma a été rouvert par des militant-e-s, étudiant-e-s et habitant-e-s. Le "Cinema Palazzo" est un lieu historique de cette partie de Rome, représentait un lieu culturel très important (un théâtre et un cinéma), et était situé dans un ensemble de bâtiments d'intérêt artistique et historique. La transformation de ce lieu culturel et historique en un lieu de jeu de hasard a indigné le

voisinage et une grande partie des citoyen-nes de la capitale italienne. Encore une fois, l'occupation représentait, pour les militant-e-s qui y étaient impliqués-es, mais aussi pour les citoyen-nes impliqués-es, la seule pratique capable d'arrêter rapidement un projet totalement "funeste".

Les principales raisons qui ont porté à l'occupation sont liées à une lutte contre la dégradation culturelle du quartier. Pour les citoyen-nes avoir un casino dans le quartier était inconcevable. La nature culturelle et historique de ces lieux devait être sauvegardée, parce que la qualité de vie aurait été affectée directement. Les citoyen-nes ont voulu revendiquer la qualité de vie et les racines culturelles de ces lieux. L'ex-cinéma "Palazzo" fut donc rouvert, et une quantité d'activités socio-culturelles y furent organisées et offertes à des prix populaires. Ce fut aussi l'occasion, pour les travailleurs-euses précaires du spectacle, d'investir un lieu en ayant des revendications politiques comme le droit d'accès à la culture et à l'éducation, dans une perspective de lutte à l'embourgeoisement. Pour ces squatters, le quartier n'est pas tout simplement un lieu où faire son épicerie et aller écouter un spectacle, mais un lieu de participation et de vie sociale, qui doit être protégé contre les "attaques" externes, soit les changements socio-économiques dû à la gentrification. Le squat a garanti à ces gens une pratique politique de résistance, qui a transformé un lieu abandonné



en un "lieu du possible"; c'est-à-dire un lieu où la participation citoyenne a bâti un parcours de vie sociale et culturelle.

Le 15 février 2010 les squatters du "Cinema Palazzo" ont été acquittés des accusations que la société Camene SPA, propriétaire du projet du casino, avait portées devant les juges du tribunal ordinaire de Rome. D'après les squatters, ce jugement est considéré comme une véritable victoire des mouve-

Centro sociale Askatasuna

Une troisième pratique de squat italien



Le CSOA "Askatasuna" est un exemple d'occupation qui est né autour d'exigences politiques et de lutte à l'embourgeoisement dans un quartier traditionnellement populaire.

Le CSOA "Askatasuna" a été squatté par des étudiant-es et universitaires, afin de fournir un espace de socialisation et de participation politique qui était absolument libre de tous liens avec les institutions. Il est rapidement devenu un centre social, le siège de

l'Autonomia Operaia de Turin et un lieu d'innovation culturelle, surtout au niveau musical.

Le "Collettivo spazi metropolitani" (traduit: "Collectif espaces métropolitaines") a squatté ce bâtiment public (ancienne école) en 1996. Les réflexions du groupe s'inséraient dans la lutte contre la gentrification, car souvent, pendant ces années à Turin, la pauvreté urbaine s'est concentrée dans des quartiers popu-

lares étant objet de spéculation immobilière.

Ceci fut le cas aussi pour le quartier "Vanchiglia", un quartier très proche du centre-ville de Turin. Ce quartier populaire subissait la pression de l'embourgeoisement qui avait été majoritairement déclenché par la construction des nouveaux bâtiments de l'université de Turin (une histoire semblable à celle du quartier autour de l'UQAM, à Montréal).

Pour ces militant-es, le squat était une pratique concrète qui permettait de bloquer rapidement certains projets de spéculation immobilière. Naturellement, le squat est un outil et non la fin de l'action politique. Occuper ce lieu signifiait revendiquer le droit de garder un quartier populaire, tout en créant des possibilités de relations sociales à travers la lutte au processus de gentrification et pour la défense de droits fondamentaux. L'idée était de se procurer un espace plus central, avec la possibilité d'impliquer la population dans une série d'activité culturelle et sociale (concerts, salon du livre, éducation populaire, salle d'enregistrement, radio indépendante, bibliothèque, selle de lectures, logements sociaux, etc.), en générant un poids politique énorme pour le quartier et sa population. Après presque 20 ans d'occupation, les vieux et les nouveaux militant-e-s de Askatasuna croient avoir gagné le pari, puisque la lutte à la gentrification a justement fonctionné comme élément de fusion entre squatters et population du quartier.



Revendiquer l'espace

Par Gaël Morin-Greene

L'Association des locataires de Villeray (ALV) revendique la création, dans l'arrondissement Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension, d'une réserve foncière pour le logement social. Nous présentons ici les arguments à l'appui de cette revendication.

Pour pouvoir être logé à un prix que nous sommes en mesure de payer, dans un appartement en bon état, il faut plus de logements sociaux. Nos luttes ont déjà mené à de nombreuses victoires. Par exemple,

nous avons obtenu la construction des coopératives d'habitation Tri-Logis et Rousselot, de même que la réalisation, sur la rue Christophe-Colomb, des deux phases du projet de la Société d'amélioration de Pointe St-Charles (SOCAM), organisme sans but lucratif. Cependant, malgré nos luttes et nos succès, plus de 3 400 ménages sont dans l'attente d'un logement social. C'est beaucoup trop! Comment expliquer qu'on ne construise pas plus de logements sociaux pour répondre aux besoins de personnes mal logées?

Un financement insuffisant

Premièrement, le financement de la construction de logements sociaux par les gouvernements municipal, provincial et fédéral est insuffisant. Présentement, ce sont à peine 1 500 logements à vocation sociale qui sont construits chaque année au Québec. Il faut donc exiger que les gouvernements investissent davantage dans le logement social. Compte tenu de la pénurie de logements sociaux dans l'arrondissement Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension, nous revendiquons la construction de 3 500 unités au cours des 5 prochaines années.

Une pénurie de terrains

Deuxièmement, il y a pénurie de terrains pour la construction de logements sociaux dans l'arrondissement. Or, souvent, les rares terrains qui deviennent disponibles sont achetés par des promoteurs immobiliers dans le but d'y construire des immeubles en copropriété.

Pour résoudre le problème de la rareté des terrains en vue de la construction de logements sociaux, l'ALV préconise la création d'une réserve

foncière par la Ville de Montréal. Qu'est-ce qu'une réserve foncière? Il s'agit d'une mesure que la Ville met en œuvre en destinant des terrains à la construction de logements sociaux. Ces terrains sont soit des terrains dont la Ville est déjà propriétaire et qu'elle n'utilise plus, soit des terrains dont elle fait l'acquisition pour constituer une réserve pour le logement social. C'est, en quelque sorte, une banque de terrains qui sont disponibles pour la réalisation de projets de logements sociaux.

Pourquoi une réserve de terrains?

Quels sont les avantages d'une réserve de terrains? D'une part, nous ne sommes plus en compétition avec les promoteurs de condos lorsque de rares terrains deviennent disponibles. D'autre part, les terrains faisant partie d'une réserve sont soustraits à la spéculation immobilière. Ainsi, si le prix des terrains explose, la valeur des terrains d'une réserve foncière n'est pas touchée.

L'idée de créer une réserve foncière n'est pas une solution fantaisiste au problème de la pénurie de logements sociaux. Cette mesure a fait l'objet d'une recommandation dans un document publié récemment par la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM), intitulé Répertoire des bonnes pratiques : Le rôle des municipalités dans le développement du logement social et abordable. La réserve foncière est un outil auquel on a déjà recours pour le développement d'espaces publics tels que des hôpitaux, des écoles, des routes, des parcs ou des passages piétonniers.

Au cours des dernières années, la Ville de Montréal a constitué une réserve foncière en destinant à des fins de logement social quatre terrains situés dans les secteurs de St-Léonard, Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles, Mercier-Hochelaga-Maisonneuve et Ville-Marie. Alors, il y a lieu de se demander pourquoi la Ville de Montréal tarde à créer une réserve foncière pour le logement social dans le quartier Villeray.

Revendiquons une réserve foncière!

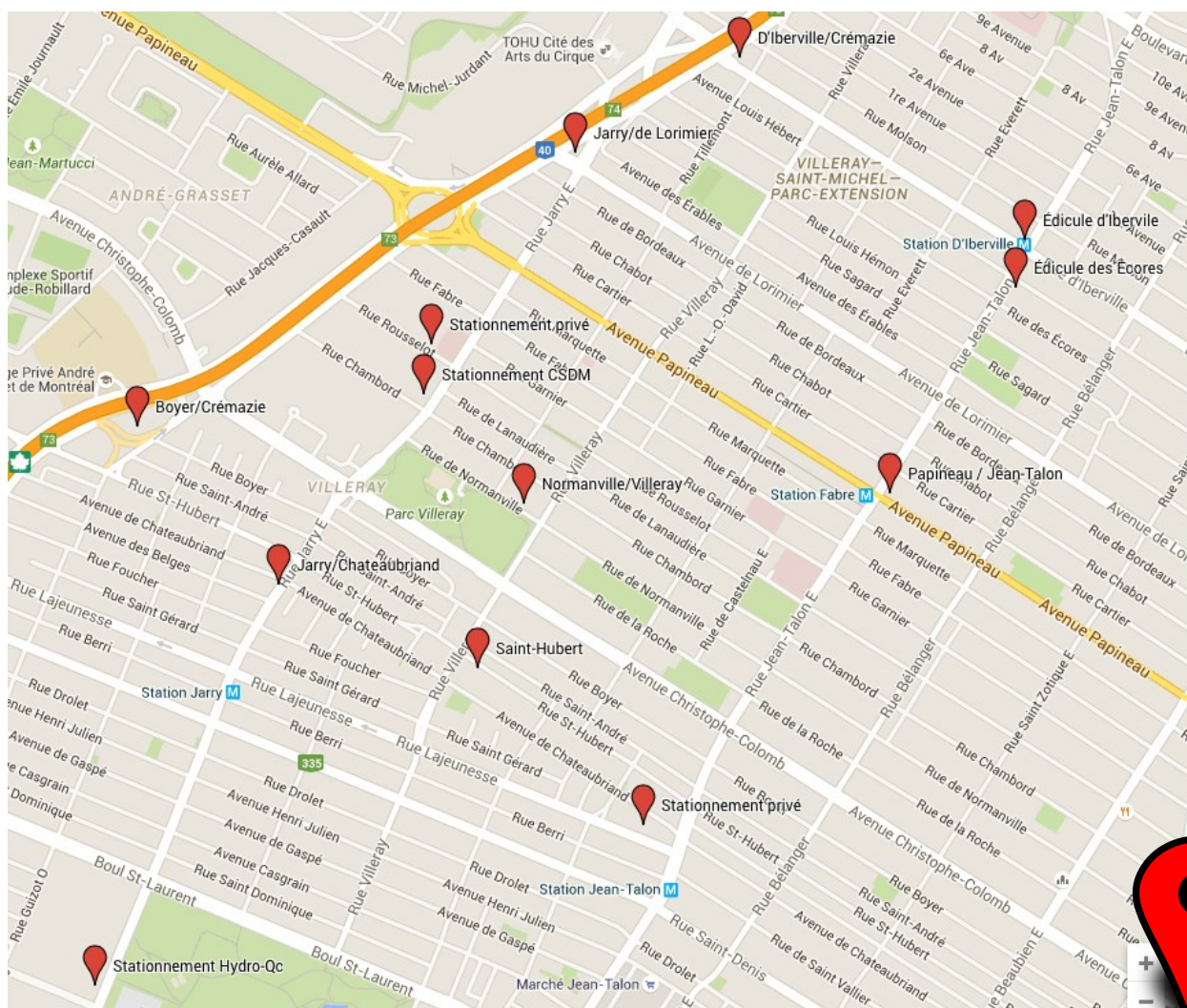
Par Charles Rainville et Michel Thériault

Bâtiments, stationnements et terrains vagues

Le quartier Villeroy compte quelques terrains vacants, dont certains sont inoccupés depuis plusieurs années.

Ces terrains ont parfois des anciens bâtiments comme l'ancien poste d'essence situé au coin de la rue Papineau et de Jean-Talon et comme l'église abandonnée située au coin des rues Jarry et Chateaubriand. D'autres appartiennent à la ville comme les terrains situés sur d'Iberville et sur Saint-Hubert tandis que d'autres appartiennent au gouvernement comme celui situé au coin de Jarry et de Lorimier.

Certains endroits témoignent du manque de volonté du gouvernement provincial et de la ville de Montréal puisqu'ils leur appartiennent déjà, notamment l'immense stationnement situé au coin des rues Jarry et de l'Esplanade. Historiquement, ces stationnements comme ce dernier et celui derrière la pharmacie sur la rue Normanville ainsi que de la Commission scolaire de Montréal ont fait l'objet de revendications par les militants et les militantes de l'ALV. De plus, l'ALV a longtemps réclamé des logements près des métros, dont le terrain au-dessus des édicules de la station d'Iberville.



Des terrains

Les logements revendiqués par le comité de lutte sont indiqués sur la carte à l'aide d'un

Réformer le financement des municipalités

Par Gaël Morin-Greene

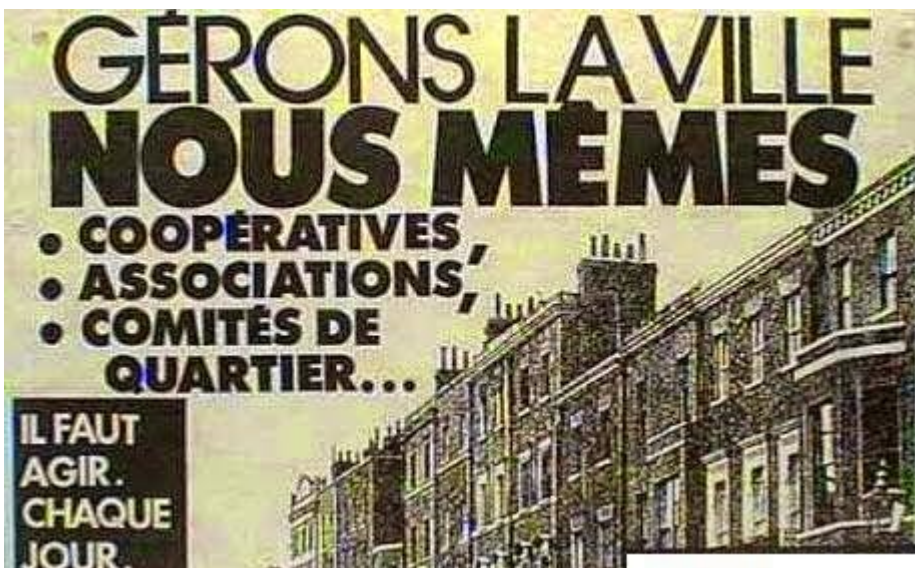
La gentrification n'est pas un processus normal, naturel ou inévitable. Au contraire, elle est soutenue par les politiques complaisantes des différents paliers de gouvernement, notamment par le gouvernement municipal.

On a vu des propriétaires vider leurs blocs de leurs locataires pour pouvoir transformer leurs immeubles en condos. Parfois, elles-ils donnent de l'argent à leurs locataires si elles-ils acceptent de quitter leur logement ou encore elles-ils donnent des avis de reprise pour une fille ou un fils qui ne viendra jamais habiter le logement. Le harcèlement des locataires est aussi une tactique qui a été utilisée à Montréal. Pourtant, la Ville et ses arrondissements pourraient agir. Elle pourrait notamment faire en sorte que le moratoire sur la conversion d'immeubles locatifs en condominiums ait plus de mordant. Il serait possible, par exemple d'interdire les dérogations au moratoire.

Nous pensons donc qu'il faut changer le mode actuel de financement des municipalités. Plusieurs autres modèles existent à travers le monde. Par exemple, en Allemagne, l'impôt foncier ne représente que 17,7 % des revenus des municipalités. Elles sont plutôt financées par l'impôt sur le revenu dans une proportion de

grande partie sur la taxe foncière. D'après le budget 2015 de la Ville de Montréal, les taxes foncières représentent 69,7 % de ses revenus. De plus, ce montant sous-évalue la proportion des revenus de la Ville qui proviennent des taxes foncières puisque 8,4 % de ses revenus proviennent des municipalités défusionnées qui doivent lui verser une contribution pour les dépenses en lien avec l'agglomération de Montréal. Or, ce montant est lui-même prélevé à même les taxes foncières des Villes défusionnées. De manière générale, au Canada, les taxes foncières représentent 91,5 % des revenus des municipalités. Elles sont donc presque exclusivement financées par ce

moyen. Pour cette raison, les municipalités n'ont qu'un très faible intérêt à freiner la gentrification. Au contraire, elles ont tout intérêt à favoriser la construction de condos et de permettre l'effritement du parc de logements locatifs. Ainsi, la valeur des immeubles augmente. Ce qui augmente du même coup les revenus de la Ville.



75,8 %. En Suède, les municipalités sont entièrement financées par l'impôt sur le revenu. Devrons-nous adopter des revendications pour que le mode actuel de financement des municipalités soit modifié?

Pourquoi la Ville n'agit-elle pas? L'une des raisons est certainement que le mode actuel de financement des municipalités du Québec repose en très

Boîte à outils

Quoi faire si:

Je me sens menacé-e de perdre mon logement?

Mon immeuble est à vendre ou que mon propriétaire veut le vendre?

Je reçois un avis de reprise de logement ou d'éviction?

Mon propriétaire me dit qu'il souhaite convertir mon logement en condo?

Mon propriétaire me dit que je ne paie assez cher et qu'il veut rattraper les coûts du marché?

Mon propriétaire veut faire d'importants travaux et je ne sais pas ce qu'il adviendra de mon logement?



Contactez l'Association des locataires de Villeray au 514-270-6703 ou à alv@cooptel.qc.ca



Nous vous expliquerons quels sont vos droits, ceux de votre propriétaire et de quelles façons nous pouvons vous accompagner dans votre situation.



Nous pouvons vous orienter, vous référer à des avocats, et vous aider à rédiger des documents, dont une mise en demeure, une réponse à l'avis du propriétaire ou encore l'ouverture d'un dossier à la Régie du logement.

Capsules thématiques

Reprise de logement

Conversion en condo

Éviction

Vente de l'immeuble

Hausse de loyer abusive

Mise en demeure



Boîte à outils

La reprise de logement



Un propriétaire individuel ou un couple propriétaire a le droit de reprendre le logement pour s’y loger lui-même, ou pour y loger un membre du premier degré ascendant ou descendant de sa famille (son père, sa mère, son fils, sa fille), ou pour y loger une personne dont il est le principal soutien.

La reprise de logement ne peut légalement se faire dans aucun autre contexte. Donc, une personne morale (une compagnie) ou des propriétaires multiples (des amis, des frères par exemple), ne peuvent faire de reprise de logement.

Pour reprendre le logement, le propriétaire doit faire parvenir un avis ÉCRIT au locataire, au moins six mois avant la fin du bail (pour un bail d’une durée d’un an). Cet avis doit comprendre la date de la reprise, le nom de la personne à qui est destiné le logement et le lien entre cette personne et le proprio.

Lorsqu’un locataire reçoit l’avis de reprise de logement, il a un mois pour y répondre par écrit. Il peut refuser ou accepter la reprise. **S’il ne répond pas à l’avis, la loi considère qu’il a REFUSÉ.**

Si le locataire refuse, le propriétaire doit s’adresser à la Régie du logement s’il veut que la reprise ait lieu.

La loi ne prévoit pas d’indemnité pour un locataire victime de reprise. Par contre, il est

possible, en refusant la reprise, que la Régie prenne en compte la situation du locataire et qu’elle autorise une indemnité ou des conditions particulières pour la reprise.

Il est aussi possible de conclure une entente à l’amiable avec le ou la propriétaire si les conditions qu’il ou elle vous propose vous convienne.

Articles 1957 à 1970 du Code civil du Québec

Réponse à un avis de reprise de logement

Avis à

(Nom du propriétaire)

Adresse des lieux loués : _____

En réponse à votre avis de reprise de logement, vous êtes avisé que :

(Veuillez cocher la case applicable)

j’accepte la teneur de votre avis et je quitterai le logement tel que demandé;

je refuse de quitter le logement.

(Nom du ou des locataires) (Numéro de téléphone)

(date) (signature) (signature d’un colocataire, s’il y a lieu)

Avis donné selon l’article 1962 du *Code civil du Québec*. **(voir verso)**

FDL-811-E(99-01)

Modèle d'entente à l'amiable

ENTENTE DE REPRISE DE LOGEMENT

ENTRE :
Et

LE LOCATAIRE

LE PROPRIÉTAIRE

Concernant le logement situé au : _____

Personne pour qui la reprise est exercée (bénéficiaire) : _____

Les parties ci-haut mentionnées conviennent que le propriétaire pourra reprendre le logement pour loger le bénéficiaire nommé ci-haut à compter de la date suivante : _____.

Le propriétaire s'engage à verser au locataire une indemnité de _____ \$, payable en date du _____.

Montréal, le _____
date

LOCATAIRE

PROPRIÉTAIRE



Conversion en condo

Dès qu'un immeuble locatif est la propriété de 2 personnes ou plus, on dit qu'il est détenu en copropriété. Si votre propriétaire souhaite convertir ses unités de logements, il pourra les vendre de façon divisée ou indivise. Les condos seront dits divisés si chaque co-propriétaire possède une partie privative dont il a l'usage exclusif et une quote-part dans les parties communes, un donc un compte de taxe distinct.

Les condos seront dits indivis si chacun des co-propriétaires détient un pourcentage de l'immeuble non-lié à des unités de logement particulières.

Pour convertir votre logement en condo divisé, votre propriétaire devra d'abord vous faire parvenir un avis d'intention de conversion au moins 24 heures

avant que commence toutes démarches. Puis, dans un deuxième temps, il devra obtenir une autorisation de convertir accordée par les élu-es au cours d'un conseil d'arrondissement, car il existe un moratoire, c'est-à-dire un règlement interdisant la conversion en condo sur l'île de Montréal. Dans un troisième temps, votre propriétaire devra obtenir une autorisation de la Régie

VILLERAY
CONDOMINIUMS

du logement dans les six mois de l'avis ou de l'approbation de l'arrondissement.

La Régie du logement doit refuser la conversion en condo si un locataire de l'immeuble a été évincé et des travaux ont été faits pour préparer l'immeuble à sa conversion en condo, si un logement a été

repris illégalement ou dans l'objectif de convertir en condo, si le propriétaire a été déclaré coupable d'avoir harcelé un locataire afin de l'évincer dans les cinq années précédentes.

Dès que le locataire reçoit un avis d'intention de convertir en copropriété divisée, le propriétaire perd son droit à la reprise du logement. Il devra également obtenir l'autorisation de la Régie du logement pour effectuer des travaux, à moins qu'il ne s'agisse de travaux urgents ou de travaux d'entretien. De plus, toute personne qui est locataire au moment de l'envoi de l'avis d'intention de convertir ou, encore, tout nouveau locataire dont le bail débute avant la date de la décision de la Régie du

logement autorisant la conversion a droit au maintien dans les lieux.

Si votre propriétaire contrevient à ces interdictions, vous pouvez demander des dommages-intérêts et punitifs à la Régie du logement.



Éviction

Un propriétaire peut évincer un locataire pour subdiviser le logement, l'agrandir substantiellement ou en changer l'affectation.

Il doit aviser le locataire au moins six mois avant la fin du bail, ou 1 mois avant sa fin si le bail est d'une durée de moins de six mois. L'avis d'éviction doit indiquer le motif et la date de l'éviction.

Le propriétaire doit verser au

locataire évincé une indemnité de trois mois de loyer et des frais raisonnables de déménagement. Si le locataire considère que le préjudice qu'il subit justifie des dommages-intérêts plus élevés, il peut le demander au tribunal.

S'il veut s'opposer à l'éviction, le locataire doit introduire un recours à la Régie du logement dans le mois suivant la réception de l'avis. S'il ne le fait pas, on considère qu'il a consenti à quitter les lieux. Lors de l'audience à la Régie du logement, il reviendra au pro-

priété de démontrer qu'il entend réellement subdiviser le logement, l'agrandir ou en changer l'affectation.

Un logement qui a fait l'objet d'une éviction ne peut être loué ou utilisé pour une fin autre que celle pour laquelle le droit a été exercé. Si l'éviction est de mauvaise foi, le locataire peut obtenir des dommages-intérêts et même des dommages-intérêts punitifs.

Articles 1957 à 1970 du Code civil du Québec

Vente de l'immeuble

Lorsque votre nouveau propriétaire a fait l'acquisition de votre immeuble, il a également acheté le bail qui vous unissait avec votre ancien propriétaire. Vous êtes donc protégé par le droit au maintien dans les lieux. Ce droit fait en sorte que votre nouveau propriétaire ne peut changer quoi que ce soit au bail en vigueur, et doit respecter ce qui y est inscrit

Le nouveau propriétaire peut entreprendre des travaux majeurs, c'est-à-dire des améliorations ou réparations importantes mais il doit respecter vos droits. Avant le début des travaux, il doit vous donner un préavis de 10 jours. Si une

évacuation est nécessaire et qu'elle dure plus qu'une semaine, l'avis doit être donné au moins 3 mois avant l'évacuation. Cet avis écrit doit vous informer sur la nature des travaux envisagés, ainsi que la date de leur début et l'estimation de leur durée. Si une évacuation est nécessaire, l'avis doit également indiquer la période d'évacuation, le montant offert à titre d'indemnité afin de couvrir les dépenses (frais de déménagement, d'entreposage, excédent du loyer payé pour le logement temporaire, etc.) à assumer lors de l'évacuation des lieux.

Si une évacuation temporaire est nécessaire, le locataire a 10 jours à compter de la réception de l'avis pour aviser son propriétaire s'il accepte ou non l'évacuation. S'il ne répond pas, il est réputé avoir refusé de quitter les lieux. Le propriétaire peut alors, dans les 10 jours du refus du loca-



taire s'adresser à la Régie du logement qui statuera sur l'opportunité de l'évacuation et pourra fixer les conditions qu'elle estime justes et raisonnables.

Lorsque l'évacuation temporaire n'est pas demandée ou qu'elle est acceptée par le locataire, mais que celui-ci désire contester certaines conditions mentionnées dans l'avis, le locataire doit alors s'adresser à la Régie dans les 10 jours de la réception de l'avis afin de faire modifier ou supprimer ces conditions qu'il juge abusives.

Hausse de loyer abusive

Peu importe la durée du bail, le propriétaire peut modifier le bail seulement une fois par 12 mois.

Le propriétaire doit fournir un avis d'augmentation de loyer par écrit en inscrivant le montant de la hausse en dollars ou en pourcentage. L'avis d'augmentation doit être envoyé :

- Entre 3 et 6 mois avant la fin du bail pour un bail d'une durée de 12 mois ou plus;

- Entre 1 et deux mois avant la fin du bail pour un bail de moins de 12 mois;

- Entre 1 et 2 mois avant l'entrée en vigueur de l'augmentation de loyer pour un bail à durée indéterminée.

Le locataire a 30 jours pour répondre par écrit à l'avis d'augmentation de loyer suite à la réception de l'avis. Trois réponses sont possibles :

A- Je déménage

B- J'accepte la hausse proposée

C- Je refuse la hausse ET je reste dans mon logement.

L'absence de réponse à l'avis équivaut à une ACCEPTATION, il est donc nécessaire de répondre par écrit (et par courrier recommandé) au propriétaire si le locataire a l'intention

de refuser la hausse.

Si le locataire s'oppose à l'augmentation de loyer, votre propriétaire a 30 jours pour s'adresser à la Régie du logement en fixation de loyer. C'est alors le calcul effectué par la Régie selon sa grille de calcul qui déterminera la hausse de loyer accordée au propriétaire. Suite au refus du locataire, si le propriétaire ne s'adresse pas à la Régie du logement dans le délai, le bail est reconduit aux mêmes conditions et il n'y a pas de hausse possible.

Articles 1941 à 1956 du Code civil du Québec



Réponse du locataire à l'avis d'augmentation et de modification d'une autre condition du bail

Avis à : _____
Nom du propriétaire ou du mandataire

Adresse du logement loué

Adresse du propriétaire ou du mandataire

En réponse à votre avis ci-dessus mentionné, je vous informe que :

(choisir UNE des trois réponses suivantes)

- J'accepte** le renouvellement du bail avec ses modifications.
- Je ne renouvelle pas mon bail** et je quitterai le logement à la fin du bail.
- Je refuse** les modifications proposées **et je renouvelle mon bail.**

Attention : Si le bail mentionne que le logement est situé dans une coopérative dont le locataire est membre, ou dans un immeuble construit, ou dont l'affectation a été changée depuis 5 ans ou moins, le refus de toute modification oblige le locataire à déménager à la fin du bail (voir section F de votre bail).

Date

Nom et signature du locataire

Mise en demeure

Une mise en demeure est une lettre que vous envoyez à votre propriétaire pour lui communiquer de façon formelle ce que vous lui reprochez. Vous pouvez lui écrire pour lui demander de cesser tout comportement ou menaces proférées à votre égard.

La loi vous oblige à dénoncer les troubles à votre propriétaire de façon écrite avant de le poursuivre, car un avis verbal n'est pas suffisant. Une mise en demeure ne devrait généralement pas dépasser une page et demie de texte. Il est important d'écrire uniquement des faits, de faire des demandes raisonnables et justifiées. Il est important de faire parvenir votre mise en demeure par courrier recommandé afin d'en conserver une preuve de réception par votre propriétaire.

En-tête :

- Le lieu et la date d'envoi de la lettre
- Le nom et les coordonnées de la personne que vous mettez en demeure
- En objet, la mention « Mise en demeure »
La mention « *SOUS TOUTES RÉSERVES* »

Coeur du texte :

Vous devez présenter les faits les plus importants. Il est in-

tile de donner trop de détails. Vous devez également rappeler vos droits et pouvez citer les articles auxquels ils se rattachent. Indiquez comment vous souhaitez que votre propriétaire règle le problème ou rétablisse la situation. Il est également important de spécifier le délai dans lequel vous souhaitez que votre propriétaire agisse ou répondre à

votre demande. Enfin, mentionnez ce que vous comptez faire si il ou elle ne répond pas à votre demande.

Bas de page :

- La mention « Veuillez agir en conséquence »
- Vos coordonnées et votre signature

Modèle de mise en demeure

Montréal, le _____

Mise en demeure

Sous toutes réserves

À: _____

De: _____

Madame, monsieur,

Par la présente, je vous informe des problèmes que je rencontre actuellement dans mon logement:

Je vous mets en demeure de prendre les mesures nécessaires afin de corriger la situation dans les 10 jours, à défaut de quoi je me verrai dans l'obligation d'entreprendre des démarches légales pour le respect de mes droits.

Veuillez agir en conséquence.

Signature du locataire

Remerciements

Le dossier sombre n'aurait pas pu être ce document sans la participation du comité de lutte et de précieuses collaborations:

Julie Boisvert
Hakim Boudier
Geneviève Breault
David Clerson
Omar Daouda
Claire Gauthier
Eduardo Gonzales
Laura Guerrero
Véronique Houle
Charlotte Horny
Vicky Langevin
Jean-Claude Laporte
Réal Lefebvre
Marie-Ève Lévesque
Gaël Morin-Greene
Matthieu Pelletier
Davide Pulizzoto
Pierre Provençal
Charles Rainville
Rémy Robitaille
Élisabeth Roux
Peter S. Randell
Michel Thériault
Julien Simard
Delphine Vincent

ainsi que les nombreux locataires qui ont partagés leurs histoires.