

Septembre 2018

# 500 km pour le logement social!

### Par Rachel Gagné

Depuis déjà plusieurs mois, le FRAPRU (Front d'action populaire en réaménagement urbain) et ses groupes membres ont mis en branle l'organisation d'une mobilisation qui s'annonce historique dans le cadre de la campagne *Le logement un droit*. En effet, pour le mois de septembre 2018, le FRAPRU organise une grande marche entre Ottawa et Québec dans le but de sensibiliser les divers paliers gouvernementaux aux enjeux reliés au logement. Cette action se déroulera du 2 septembre et 29 septembre et a pour nom : *De villes en villages pour le droit au logement!* 

Des dizaines de militants et de militantes se déplaceront donc sur un parcours de plus de 500 km pour attirer l'attention sur le déni au droit au logement dont les ménages à faible revenu sont trop souvent victime, mais également sur le fait que les investissements faits dans le domaine du logement social sont loin d'être suffisant pour être en mesure d'offrir des logements abordables à ceux et celles qui en ont besoin. Le projet de parcourir ces 500 km entre Ottawa et Québec a déjà été appuyé par plus de 500 groupes sociaux différents!



Ajoutons également que par cette campagne, les groupes membres du FRAPRU, dont fait d'ailleurs partie l'ALV, désirent mettre en lumière divers sujets reliés au logement. Comme on peut le lire sur le site du FRAPRU, on cherche à :

- Rendre visibles les problèmes des personnes mal-logées;
- Renforcer les solidarités entre locataires, avec la population et les groupes alliés du mouvement pour le droit au logement ;
- Obtenir des gouvernements fédéral et québécois des investissements suffisants pour répondre aux besoins les plus urgents, c'est-à-dire réaliser, au Québec, 50 000 nouveaux logements sociaux, en 5 ans.

Et l'ALV dans ce grand projet? Eh bien, certain.e.s de nos membres ont décidé de s'impliquer à fond dans cette grande aventure et de faire la marche au complet, les 500 km! Notre organisme est bien certainement très impressionné par leur décision et leur courage, mais nous comprenons que toutes et tous ne peuvent pas être disponibles ou ne sont pas en mesure de participer à tous ces jours de marche. Or, l'ALV participera à au moins 4 journées de marche; le 2 septembre pour la manifestation de départ à Ottawa, le 12 septembre lors de la marche passant de Laval à Montréal, le 13 septembre pour la marche traversant Montréal et finalement le 29 septembre pour l'action de fin à Québec. Nous vous invitons donc à communiquer avec nous, par téléphone ou encore par courriel, si vous souhaitez à vous joindre à nous pour l'une de ces journées.

## Portraits de marcheurs et marcheuses

Voici le visage et les motivations de quelques personnes qui prennent part à la marche.

#### Vincent, 35 ans

Je marche 540 kilomètres pour :

- Participer à cet événement d'envergure
- Donner un coup de barre pour la reconnaissance formelle du droit au logement
- Me mettre en forme
- Vivre quelque chose d'unique
- Avoir des souvenirs quand je serai vieux
- Être solidaire



### Wassyla Hadjabi, 51 ans

Je roule 59 Kilomètres. J'aurais fait les 540 km, mais les lieux pour dormir ne sont pas accessibles aux fauteuils roulants.



Je marche pour:

- L'inclusion des personnes handicapées
- La justice
- Les femmes
- L'Association des locataires de Villeray
- La création de logement accessibles pour les personnes handicapées
- Pour que les gens comprennent que l'accessibilité n'est pas que dans les fauteuils roulants. Il y a différentes aides à la mobilité.

### Huguette Auguste, 63 ans

Je marche 5 jours :

- Avoir plus de logements sociaux dans mon arrondissement
- Pour que les gouvernements nous voient
- Pour découvrir de nouveaux paysages



### Izabella Marengo, 46 ans

Je marche 22 kilomètres.



Cette marche est pour moi l'occasion:

- De soutenir la cause du droit à un logement abordable et décent, dans un bon environnement;
- De participer à une expérience de marche en groupe;
- De me réaliser à travers un bon exercice physique;
- Et de faire ma part, à ma façon, pour encourager un monde meilleur.

# L'inventaire du logement social à Villeray

#### Par Noé Bünzli

Durant l'été 2018, Noé Bünzli a été chargé de sillonner les rues de Villeray et d'explorer les archives de l'ALV pour établir un inventaire de l'offre en logement social dans le quartier. Notre agent de promotion du logement social a ainsi validé les informations disponibles dans les divers recoins de nos bureaux du Centre Lajeunesse, a mobilisé les ressources d'internet pour dénicher de nouvelles informations, a contacté certains OSBL et coopératives et, finalement, s'est déplacé sur les lieux pour immortaliser les divers immeubles avec son appareil photo. Le résultat de ce travail de longue haleine prend la forme de plusieurs documents, dont la rédaction et la mise en page devraient être terminées d'ici la fin du mois d'août, sur la situation du logement social dans Villeray. L'objectif est d'ainsi avoir une source d'informations sur les habitations à loyer modique (HLM), les organismes sans but lucratif d'habitation (OSBL-H) et les coopératives d'habitations (COOP) du quartier.



En premier lieu, une carte et une ligne du temps permettront de situer les divers bâtiments offrant du logement social à la fois dans l'espace et dans le temps. Celles-ci serviront donc d'outils de référence à toutes personnes qui le désirera, qu'il s'agisse d'un.e employé.e de l'ALV, d'un.e militant.e ou d'un.e citoyen.ne. En deuxième lieu, trois autres documents sont en cours de rédaction pour offrir des informations sur 1) les HLM, 2) les OSBL-H et 3) les COOPS. Suivant un modèle similaire, chacun de ces documents offrira d'abord une brève analyse sur la situation dans le quartier pour chaque type de logement, après laquelle des fiches offriront individuellement des informations sur les immeubles. À noter que les fiches sur les HLM ne comptent qu'une page, quelques notes et une seule photo, alors que les fiches sur les OSBL-H et les COOPS comptent deux pages, trois photos et diverses informations. Ainsi, si le document sur les HLM vise seulement à offrir un portrait de l'offre en logement dans Villeray par *l'Office municipal d'habitation de Montréal* (OMHM), les documents sur les OSBL-H et les COOPS visent surtout à aider la recherche de logements sociaux par de futur.e.s requérant.e.s. En troisième lieu, à partir de ces documents, une carte interactive sera mise en ligne sur le site de l'ALV, grâce à l'outil de Google My Maps; on y situera tous les bâtiments de logement social et y condensera toutes les informations connues et de 3 à 5 photos pour chaque immeuble. En quatrième lieu, un court document sera produit pour décrire l'histoire du logement social dans Villeray, en particulier en lien avec l'évolution des programmes de subvention, les engagements des institutions publiques et la mobilisation citoyenne.

Ces divers documents, qui seront à la fois disponibles dans nos bureaux et sur notre site internet, permettront aux habitants de mieux connaître leur quartier. Ils permettront également aux employé.e.s de l'ALV de mieux appuyer les OSBL-H et COOP de Villeray. Ainsi, grâce à cet inventaire, les 23 coopératives, 18 HLM et 8 OSBL-H seront maintenant identifiés et catalogués dans des documents à la mise en page soignée.

# Le fléau des reprises de logement

#### Par Florence Labrèche

Je désire vous parler aujourd'hui du cas des reprises de logements dans le quartier Villeray. Cet été, j'ai été engagé dans le but de faire une enquête sur cette situation. Au courant de l'été, j'ai parlé à de nombreuses personnes et j'ai été en mesure de constater des situations bouleversantes et choquantes. En effet, les personnes victimes d'une reprise de logement se voient contraintes de faire la recherche d'un nouveau logement et cette dernière se finalise trop souvent par la signature d'un bail soit dans un autre quartier, soit pour un logement plus cher ou plus petit.

Tout d'abord, l'ALV a accueilli 37 locataires de Villeray ayant reçu un avis de reprise de logement en 2017. Mentionnons qu'en 2016, ce chiffre n'était que de 19. Nous pourrions donc croire que le phénomène est en hausse, mais peut-être est-ce dû au fait que l'ALV est plus connu? Nous préférons la seconde option...

Dans le but de faire le suivi de ces dossiers, nous avons tenté de communiquer avec chaque personne. Nous avons été en mesure de rejoindre 32 de ces 37 locataires. Sur les 32 locataires contacté.e.s, 8 ont refusé la reprise et ont eu une audience à la régie du logement à la suite du refus. Ils ont reçu en moyenne 1662 \$ d'indemnité. L'indemnité la plus élevée étant de 3100 \$ et la plus basse de 1200 \$. Une seule locataire n'a pas été obligée de déménager étant âgée de plus de 70 ans et remplissant d'autres critères, elle était protégée par la loi. Tout semble aller pour le mieux pour elle puisqu'elle a signé un bail à durée indéterminée avec son propriétaire!



locataires ont vu leur déménagement payé.

Pour les autres, 14 locataires n'ont pas déménagé, certains en échange d'un lourd prix soit d'une augmentation de 150% du loyer pour une, d'une augmentation de 200\$ pour l'autre. Beaucoup de propriétaires ont simplement abandonné la reprise. D'autres locataires, 10 pour être exact, ont préféré faire une entente à l'amiable avec leur propriétaire. Ceux ayant négocié et reçu une indemnité ont obtenu en moyenne 1587 \$, ce qui ressemble au montant délivré par la Régie. Pour une raison malheureuse et inconnue, 4 locataires ont accepté la reprise sans aucune indemnité. Il quitte donc LEUR logement sans, au minimum, le paiement du déménagement. Deux autres

En conclusion, la situation des reprises de logement est souvent déchirante pour les locataires puisqu'ils doivent quitter leur logement avec trop peu d'indemnités face à la charge émotive de la situation. L'Association des locataires de Villeray milite pour que les indemnités soient automatiques, comme dans les cas d'évictions, et non seulement conditionnelles au jugement rendu à la Régie du logement. Actuellement, l'article 1967 du Code civil du Québec se formule ainsi : « lorsque le tribunal autorise la reprise ou l'éviction, il peut imposer les conditions qu'il estime justes et raisonnables, y compris, en cas de reprise, le paiement au locataire d'une indemnité équivalente aux frais de déménagement. » Pour ma part, je souhaiterais que l'article se lise comme suit : « le locateur doit payer au locataire visé par la reprise une indemnité d'au moins 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 s'adresser au tribunal pour en faire fixer le montant. »

### L'insalubrité : le boulet des locataires

#### Par Sara Arsenault

Le logement est à la base de la qualité de vie des citoyen.ne.s. Le piètre état des conditions matérielles d'un logement vient affecter directement la santé physique et mentale des locataires, ainsi que leur sentiment de sécurité et de dignité. En plus d'être aux prises avec un logement insalubre, le fardeau des procédures judiciaires et des démarches auprès de l'arrondissement leur revient...



Au niveau international, la *Charte de Genève des Nations Unies sur le logement durable* reconnait que « [d]e mauvaises conditions de logement et un environnement intérieur insalubre sont à l'origine, directement ou indirectement, de nombreuses maladies évitables telles que les affections respiratoires, les maladies nerveuses et cardiovasculaires ainsi que le cancer ». De plus, la *Charte sur le logement durable* signale ce que tous les militant.e.s des comités logement à Montréal perçoivent au quotidien, soit que « les groupes pauvres, défavorisés et vulnérables » sont plus sujets à occuper des logements insalubres et dangereux pour leur santé. En effectuant un suivi auprès des locataires qui nous ont consultés pour des problèmes

d'insalubrité dans la dernière année, il me paraît évident que les ménages ayant les moyens de se relocaliser ainsi que de payer un déménagement et les coûts afférents auront tendance à déménager. À l'autre bout du spectre, certain.e.s locataires se voient contraint d'emménager dans des logements insalubres, car ils et elles se heurtent à plusieurs contraintes financières, temporelles, matérielles, discriminatoires, etc.

Au niveau provincial, le *Code civil du Québec* prévoit une série de dispositions sur les droits et les recours des locataires et des propriétaires énumérées aux articles 1854, 1864, ainsi que 1910 à 1918 au sujet de la salubrité. Notamment, le propriétaire est tenu de délivrer un logement en bon état d'habitabilité et de propreté. Également, il ne peut offrir en location ni délivrer un logement impropre à l'habitation. Mon travail terrain me permets clairement de faire le constat que, malgré les droits et recours positifs existant au Québec, l'accès à la justice pour les locataires est sujet à plusieurs obstacles (moyens financiers, délais auprès de la Régie du logement, contraintes temporelles, etc.).

À l'ALV, nous détenons une liste d'adresses qui sont aux prises avec plusieurs problèmes d'insalubrité depuis plusieurs années, au su et au vu de tout le monde! Nous faisons alors face aux diverses situations suivantes :

- Le ou la locataire ayant un peu plus de moyens signe une résiliation à l'amiable avec son ou sa propriétaire et quitte son logement. Les mois suivants, nous recevons un en nouvelle ou nouveau locataire avec les mêmes problèmes. Nous devons alors recommencer toutes les étapes à zéro et mobiliser un en nouvelle ou nouveau locataire;
- Un.e locataire n'ayant pas eu connaissance de ses droits et recours effectue les réparations à ses frais suites aux pressions de son propriétaire et nous consulte pour savoir s'il ou elle peut être remboursé.e;

- Un.e locataire s'informe auprès de nous pour connaître ses droits et recours, mais décide de ne pas entamer de démarches par peur de représailles;
- Parfois, les propriétaires vont faire pression auprès du ou de la locataire d'une manière insidieuse en réponse à une mise en demeure : harcèlement, tentatives illégales ou légales de reprise ou d'éviction de logement, visites dans le logement sans respect du délai de préavis de 24h prévu par la loi, etc.;
- Un.e locataire s'informe auprès de nous pour connaître ses droits et recours. Suite à l'envoi d'une mise en demeure, son ou sa propriétaire collabore et effectue les travaux et exterminations nécessaires;
- Un.e locataire s'informe auprès de nous pour connaître ses droits et recours et décide conséquemment d'entamer des démarches judiciaires et auprès de la Ville de Montréal. Trois options sont donc possibles :
  - Le ou la locataire abandonne ses démarches en cours de route, à cause de divers obstacles (longueur des procédures, difficulté à comprendre les démarches à effectuer, contraintes financières ou temporelles, stress associé à une audience éventuelle, etc.);
  - Le ou la locataire poursuit ses démarches, mais se voit, par exemple, accorder par la Régie du logement des indemnités beaucoup plus basses que celles auxquelles elle ou il croit avoir eu droit;
  - Le ou la locataire poursuit ses démarches et obtient un résultat qui correspond à ses attentes : exécution des travaux suite à la pression des inspecteur.rice.s de la Ville de Montréal ou obtention d'un jugement d'exécution en nature des travaux/exterminations et de dommages-intérêts par un e régisseur e de la Régie du logement.

Bien que le droit international et le droit positif québécois prévoient des droits et des recours en matière locative, ceux-ci sont souvent inadéquats et/ou inaccessibles en pratique. Par exemple, il m'est arrivé plus d'une fois cet été qu'un.e locataire m'avise que son logement est un « taudis pour immigrant.e.s ». Ces situations intolérables sont pourtant tolérées par les autorités municipales.

Travailler auprès des locataires me permet alors de prendre conscience de l'ampleur du problème d'insalubrité dans Villeray et du désarroi auquel sont confrontés les locataires. Malgré le portrait pessimiste présenté, il persiste que quelques locataires nous confient que l'ALV a été d'une grande aide pour eux et elles, et que leur situation s'est grandement améliorée. Les locataires de Villeray peuvent donc toujours se référer à l'ALV pour les étapes à suivre en cas de problèmes d'insalubrité (avis, mise en demeure, inspection de la Ville, Régie du logement).



## (Encore) de nouveaux condos dans Villeray

#### Par Geneviève Breault

Reconnaissez-vous ces images ? Ce sont celles d'un Villeray qui continue de se transformer suite à l'arrivée massive de nouveaux projets de condos. Sur les sites internet des promoteurs immobiliers, on présente ces projets comme étant au cœur d'un quartier unique et dont l'obtention constitue le rêve d'une vie



Un espace de vie sans pareil au sein du quartier Villeray à quelques pas du Marché Jean-Talon.

Habiter au « x » c'est choisir une vie de quartier où il fait bon vivre ! Que ce soit pour un souper romantique au renommé restaurant Tapéo, une sortie entre amis au Miss Villeray, une séance du jogging au Parc Jarry, ou pour admirer les meilleurs joueurs mondiaux de tennis au Stade Uniprix ou effectuer ses emplettes au Marché Jean-Talon, le « x » est au centre d'un arrondissement riche en expériences et réjouissances.

Un ancien couvent reconverti en 11 condos. Profitez au mieux du cachet authentique d'un bâtiment historique allié à la modernité d'un aménagement judicieux et confortable.

Le nombre de condos à Villeray explose. En plus des projets de construction neuves, des logements locatifs sont vidés de leurs locataires et transformés en condos. Entre 2011 et 2016, le nombre de logements possédés a augmenté de 1365 unités alors que le nombre de logements loués n'a cru que de 50 unités.

Pourquoi l'Association des locataires de Villeray dénonce l'arrivée massive de ces condos?

Parce qu'ils ne répondent pas aux besoins de la population;

Parce qu'ils contribuent à la spéculation foncière;

Parce qu'ils contribuent à modifier les commerces du quartier qui, en cherchant à répondre aux besoins des nouveaux arrivants dans le quartier, ne sont plus accessibles aux gens qui habitent le quartier depuis des années;

Parce qu'ils contribuent à l'augmentation des taxes municipales qui se répercutent en hausses de loyer pour les locataires habitant le quartier;

Parce qu'ils occupent des terrains qui pourraient être transformés ou acceuillir des projets de logements sociaux;

Parce qu'ils accentuent les inégalités sociales.

Des condos, y'en a trop! C'est des logements sociaux qu'on veut!

# Devrions-nous revoir nos priorités ?

#### Par Sarah-Esther Bélisle

Aujourd'hui j'aurais voulu écrire un texte informatif sur le nombre de logements sociaux disponible par rapport au nombre de personnes qui en ont besoin, mais plus j'y pense et plus je crois que cette histoire poussera les gens à réagir et à exiger ce dont nous avons vraiment besoin;

Au cours de l'hiver 2016-2017, mon ami Simon, camelot pour l'Itinéraire, était sans domicile fixe. Un soir où il n'avait pas pu obtenir une place en centre d'hébergement et à la recherche d'un



endroit (préférablement au chaud) où dormir, il s'est approché d'une de ces petites maisonnettes que l'on voit dans les parcs. Miracle ! L'employé responsable avait oublié de verrouiller la porte. En entrant, Simon a constaté que l'endroit chauffé, éclairé et assez grand pour loger quatre personnes servait à abriter des filets de hockey, des ballons et d'autre équipement sportif ! Mon ami a passé la nuit au chaud, mais s'est longuement questionné avant de réussir à s'endormir : où étaient passées les valeurs des gens ? Comment pouvait-on chauffer un espace pour de l'équipement sportif et non pour des gens qui comme lui, étaient à la rue? Lorsqu'il repartit le lendemain matin, pour lui, l'humanité des gens venait de baisser d'un cran...

Selon moi, beaucoup de choses qui sont financées présentement par le gouvernement ne devraient l'être que si nous avons un surplus d'argent et que les besoins de base de la population sont comblés. Et à ma connaissance, avoir un toit décent sur la tête est à la base de la pyramide de Maslow! Par exemple, si l'argent investi pour mettre des lumières décoratives sur le pont Jacques-Cartier avait été alloué à la construction de logements sociaux, n'aurait-on pas réglé une grosse partie du problème? Nous, citoyens, avons le devoir de dénoncer de telles injustices et de nous battre pour qu'elles disparaissent. Nous devons cesser de croire que nous n'avons aucun pouvoir, car l'union fait la force. Je crois sincèrement que plus nous demanderons et plus nous serons nombreux à demander, meilleures seront nos chances d'être entendu. Courage! Car à celui qui veut, rien n'est impossible!

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

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

**Comité de rédaction :** Sara Arsenault, Sarah-Esther Bélisle, Noé Bünzli, Geneviève Breault, Rachel Gagné et Florence Labrèche.

### Association des locataires de Villeray

7378 rue Lajeunesse, local 213 Montréal (Québec) H2R 2H8 (514) 270-6703 alv@cooptel.qc.ca www.locatairesdevilleray.com

Toute reproduction est appréciée surtout si on en mentionne la source.