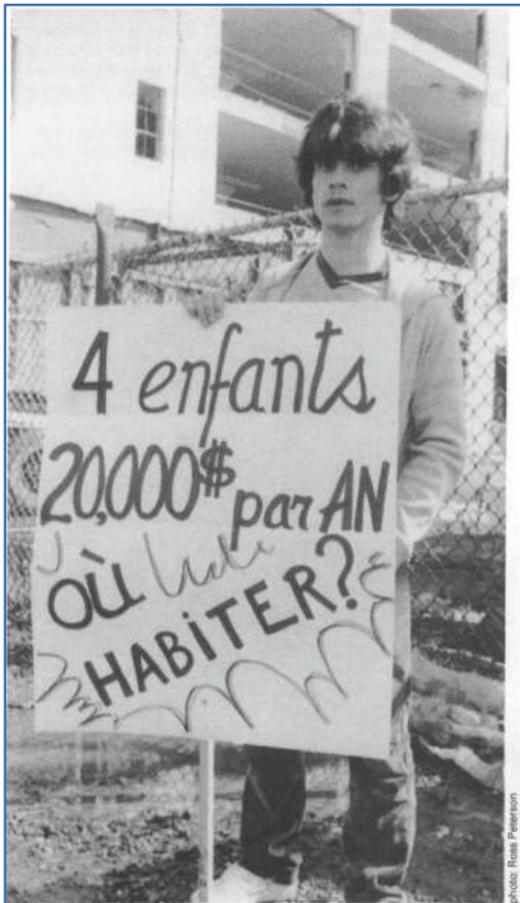


Automne 2019

Le règlement pour une soi-disant « métropole mixte »

Par Maria Jose Del Carpio

En début d'année, la mairesse Valérie Plante réitérait sa volonté d'accroître le nombre de logements sociaux et abordables dans la métropole. Sa plateforme électorale de 2017 promettait que les futurs projets de développement immobilier comprendraient un 20% de logements sociaux, 20% de logements abordables ainsi que 20% de logements familiaux. S'étant lancé un objectif de 6000 nouveaux logements sociaux et 6000 logements abordables, Projet Montréal tire un peu de la patte avec la construction de 320 logements depuis leur élection. C'est alors que le projet surnommé le projet « 20/20/20 » représente l'option qui permettrait l'atteindre l'objectif ciblé.



L'accès à des logements sociaux et abordables pour les ménages de la métropole se fait plus difficile, tel que le témoignait la crise du logement de l'été 2019 ainsi que les 23 000 ménages inscrits sur la liste d'admissibilité de l'Office municipal d'habitation. Le projet initial 20/20/20 faisait alors miroiter l'espoir d'une plus grande accessibilité pour les ménages montréalais.

Néanmoins, présenté les premières semaines de juin 2019, le nouveau Règlement pour une métropole mixte dévoilait un projet ne correspondant pas tout à fait à l'idée du 20/20/20. Effectivement, il s'avère être plus complexe et chaque nouveau projet de développement immobilier devra être étudié au cas par cas. Le règlement ne touchera donc pas les projets de rénovation, mais bien uniquement les projets de nouvelles constructions. Cela dépendra de la superficie, du nombre de logements, du quartier, etc. Par conséquent, seuls les projets immobiliers de 50 logements et plus devront respecter le seuil de 20 % pour les logements sociaux alors que les deux autres seuils sont variables selon différents critères.

Le pourcentage de logements familiaux pourrait alors baisser à 5%. En effet, les promoteurs immobiliers de 5 à 49 logements ne seront donc pas soumis au nouveau règlement étant donné qu'ils n'ont pas à répondre au seuil de logements abordables ni familiaux. De plus, l'option de ne pas remplir les seuils en échange de montants, déterminés selon les critères, leur est donnée et iront dans un fonds centralisé destiné à financer les logements sociaux.

Bien qu'intéressant, malgré sa nouvelle élasticité, le nouveau règlement ne s'appliquera qu'en 2021. Or, le besoin est présentement criant.

AirBnB : une législation qui ne va pas assez loin

Par Sophie Rioux-Oliver

Airbnb est présentée comme une plateforme d'économie collaborative permettant d'établir le lien entre des touristes à la recherche d'une chambre et des hôtes voulant louer leur logement pour arrondir leurs fins de mois. Or, Airbnb n'a rien de collaboratif, mais représente plutôt un marché à exploiter pour dégager des profits énormes, permet de contourner certains cadres législatifs, retire de nombreux logements du parc locatif tout en contribuant au phénomène de gentrification.

Airbnb et le quartier Villeray

Le quartier Villeray est de plus en plus touché par les exploitants de Airbnb. Par exemple, pour l'arrondissement de Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension, ce sont 1094 annonces qui sont répertoriées en 2019 sur la plateforme Airbnb, alors qu'on en comptait 677 en 2017. Parmi les annonces qui représentent probablement des logements loués à des fins commerciales et retirés du marché locatif, on pense particulièrement aux logements entiers loués plus de 90 jours par année. En effet, ceux-ci ne peuvent être loués à des locataires habitant le quartier, puisqu'ils sont utilisés à des fins touristiques plus de 25% de l'année. On en compte 99 dans l'arrondissement, principalement situés dans le quartier Villeray. Ce sont donc 99 logements dont sont privés les individus et les familles du quartier, aggravant le contexte actuel de crise du logement.



Nouvelle proposition de règlement

Le gouvernement du Québec propose un nouveau règlement qui pourrait entrer en vigueur cet automne pour encadrer Airbnb et les autres sites ayant la même vocation. Voici quelques-unes des grandes lignes du règlement :

- Toutes personnes voulant louer une chambre ou un logement à court terme sur Airbnb (ou d'autres plateformes du même genre) devra obtenir un numéro d'enregistrement au coût de 50\$ et devra obligatoirement inscrire ce numéro dans l'annonce.
- Pour louer sa résidence principale, c'est-à-dire celle où l'hôte détient son adresse officielle, au gouvernement du Québec, seul ce numéro d'enregistrement sera requis.

- Pour louer d'autres habitations, il faudra dorénavant une attestation de classification de la Corporation de l'industrie touristique. Pour l'obtenir, il faut payer les frais s'y rattachant, avoir une assurance de responsabilité civile et être conforme à la réglementation municipale.

Un règlement qui ne va pas assez loin

La demande d'une attestation de classification n'est pas suffisamment contraignante et permettra encore aux propriétaires de louer plusieurs logements à la fois, ce qui aura des répercussions sur la quantité de logements. De plus, nous doutons de la capacité de Revenu Québec d'assurer l'application de la loi considérant que jusqu'à maintenant aucune infraction n'a été donnée aux exploitants illégaux, malgré la présence de 25 inspecteurs de Revenu Québec qui ont le pouvoir d'en émettre.

Considérant la menace que représente Airbnb, interdire les plateformes de types Airbnb serait la méthode la plus efficace pour protéger le parc locatif. Or, même sans une interdiction complète de la plateforme, plusieurs réglementations pourraient être ajoutées pour mieux encadrer le phénomène. Par exemple, pourraient être mis en place :

- Un nombre maximum de nuitées pour assurer le caractère occasionnel des locations.
- Que seuls les individus puissent être hôtes, et non des entreprises.
- Que seule la résidence principale puisse être louée, restreignant ainsi le nombre de logements utilisés à des fins locatives.

Encadrons réellement Airbnb pour que nos quartiers restent avant tout des milieux de vie pour les locataires, et non des espaces touristiques.

La triste histoire d'un homme expulsé

Par Jasmin Bertin

Bonjour, je m'appelle Jasmin Bertin, je suis militant à l'ALV depuis environ 5 ans et j'ai été sur le CA approximativement 2 ans. Mon article repose sur une observation d'un événement triste qui est arrivé à un homme, ex-chauffeur de taxi. Il avait emménagé dans un beau grand 4 ½, mais cet homme sympathique avait l'habitude d'accumuler beaucoup de choses dans son logement. Il avait également beaucoup de chambreurs qui avaient plutôt des comportements dérangeants.



Avec le temps, les problèmes augmentaient autour de cet homme. À un moment donné, les choses accumulées dans son logement s'empilaient jusqu'au plafond. Il me raconta que ses colocs ne le payaient pas parfois. Bref, de l'action, il y en avait!

Je crois qu'il ne pouvait plus payer son loyer à un moment donné, et on lui coupa son électricité également. La police était venue une fois, probablement aussi les inspecteurs de la ville.

Je voudrais attirer l'attention des lecteur·trice·s. Si vous avez la chance d'avoir un beau grand logement 4 ½ par exemple à un prix raisonnable, veillez à ne pas accumuler de choses en trop et de ne pas sous-louer à n'importe qui non plus. Nous devons continuer la lutte pour plus de logements sociaux pour les aîné·e·s et pour tout le monde. Il est important de militer, de s'informer et de se mobiliser pour un monde plus juste.

L'ALV au tournoi de football antiraciste

Par Daniel Crespo



L'Association des locataires de Villeray (ALV) était présente à la 6^e édition du Tournoi de football antiraciste de Montréal. Le 13 juillet dernier, au parc Normanville, l'ALV fut une des 15 équipes qui ont participé à ce tournoi annuel de football mixte qui prône des valeurs de solidarité, d'entraide, de coopération et d'esprit communautaire. Cette journée fut l'occasion pour les membres de l'ALV de se réunir, de tisser des liens et d'échanger avec des membres et partenaires d'organisations sociales qui

partagent nos idéaux et mènent des luttes qui rejoignent les nôtres.

À l'instar de ses participations lors des éditions précédentes, l'équipe de l'ALV fit belle figure et se hissa jusqu'à la finale du tournoi! Vous êtes tous et toutes invité-e-s à vous joindre à nous lors de la prochaine édition, l'été prochain.



A: Québec mi tierra

Soy Québécois y muero por mi bandera y le digo,
A los de Toronto de la region de Ottawa
Que Montréal es la capital del mundo, porque en
ella se encuentran gente de todos los paises del
mundo...

Y de eso no hay que reise, tenemos nuestras
raices, y somos cosmopolita,
Tenemos a Tres Riviera, la Gaspésie, la ville de
St. Laurent.

Tamien en poco mas alla à la ville de Sherbrooke,
que corre de este a oeste.

Asi somos los Québécois, como el sol des este,
que nuestra luz, brila hasta el infinito, y nuestros
principio son grande como nuestra bandera, y una
capital inmensa que se llama Québec.

Nunca me llames "Mister", porque yo hablo
français y si me dices "what did you say Mister"
yo te voy a decir "Qu'est-ce que tu veux me dire".
Yo hablo ingles, por principio de mi pais.

Pero mama me enseno a ller en français, y me
mostro tambien los colores de mi bandera, que
son azules y blanco y en cada cuadro tienen 4
flores de liz...

eso es lo que me hace feliz a mi, porque tengo mi
bandera...

y donde quiera que este un ciudadano de mi pais,
no importa el color que tenga... o sea tambien.

Yo estare alli, junto con el...

Porque soy Québécois y muero por mi bandera, y
por my tierra tambien...

Que Viva Québec libre

Y que viva mi bandera.

Gloria a todos los heroes canadienses,

... Gloria a Québec...

El Cubanito, R. Noël A. R.

À: Québec mon pays

Je suis Québécois et je meurs pour mon drapeau.
Je le dis à deux de Toronto et d'Ottawa,
Je leur dis que Montréal est la capitale du
monde, et qu'on y trouve des gens de tous les
pays du monde...

Et de cela, il ne faut pas rire: nous avons nos
racines et nous sommes cosmopolites où que
nous soyons

de Trois-Rivières, de la Gaspésie, de Saint-
Laurent ou de Sherbrooke

Ainsi nous sommes Québécois, comme le Soleil
de l'Est: que notre lumière brille jusqu'à l'infini.
Nos principes sont à la hauteur de notre drapeau.
Notre capitale, Québec, est immense.

Ne m'appellez plus "Mister", parce que je parle
français.

Et si vous me dites "What did you say, Mister?"
je vous répondrai: "Qu'est-ce que vous voulez
dire?" Je parle français par principe, pour mon
pays.

Ma mère m'a enseigné le français et m'a montré
le bleu et le blanc de mon drapeau, ses quatre
lys.

Et cela me rend heureux. Mon drapeau.

Et cela m'unit à tous mes compatriotes, où qu'ils
soient et quelle que soit leur couleur.

Je suis Québécois et je suis prêt à mourir pour
ma terre.

Vive le Québec

Vive son drapeau

Gloire aux patriotes

Gloire au Québec

Le cubanito, R. Noël A. R.



Lettre ouverte au député M. Fontecilla

Par Pierre Provencal

Bonjour M. Fontecilla,

L'ALV demande de trouver des terrains vacants pour construire plus de logements sociaux dans le secteur de Villeray. Cela prendrait HLM, COOP, logements sociaux (personnes seules « jeunes et aîné·e·s »), couples, familles, adaptés, abordables, etc.

J'aimerais aussi parler de différents types de logements sociaux comme :

- 1- Ceux qui sont adaptés pour les familles avec une personne à mobilité réduite (logement social famille adapté et/ou abordable adapté)
- 2- Logement social et/ou abordable familial dont un membre de la famille est handicapé et décide de prendre un parent, ou un grand-parent chez lui comme aidant naturel (amener le parent/grand-parent chez lui pour le prendre en charge). **Je crois que ce programme n'existe pas encore! **
- 3- Logement social et/ou abordable en santé mentale (avec ou sans intervenant·e·s, en place et/ou près d'un CLSC ou AUTRES centre d'intervention. Ceci est particulièrement important pour les aîné·e·s atteint·e·s d'Alzheimer, démence, et autres troubles cognitifs.
- 4- Dans le temps de Pauline Marois, elle avait dé-institutionnalisé Louis H-Lafontaine, Douglas, et autres endroits. Les gens se sont retrouvés dans les HLM. Ceux qui sortent de prison se trouvent aussi dans les HLM. Cela a créé plusieurs conflits dans les HLM. De plus, M. Lucien Bouchard avait poursuivi dans la même optique. En janvier 2019, il a cependant confirmé qu'il n'aurait pas dû continuer ceci. Il a réalisé qu'il aurait fallu que ces personnes retournent en institution et/ou autres programmes spécialisés.

Devrions-nous regrouper ces personnes dans un même HLM près des centres spécialisés selon leurs cas ?



Que suggérez-vous à la mairesse Fumagali et à son équipe pour tous ces développements ?

Que prévoyez-vous faire pour éliminer l'itinérance, les anciens vétérans, etc. ?

SINON : Revenu du citoyen (Statistique Canada et OPDS) est environ 26 500\$ pour 2019.

Merci

Pierre Provencal (membre QS)
HLM Beaubien

Une motion à l'arrondissement

Par Geneviève Breault

Lutter contre la spéculation foncière en protégeant des lieux

En décembre 2018, lors d'une rencontre avec les élu·e·s et les fonctionnaires de l'arrondissement, l'ALV lançait l'idée de se doter d'une résolution visant à protéger les lieux collectifs, communautaires et institutionnels sur le territoire de l'arrondissement Villera-y-St-Michel-Parc-Extension. L'idée n'a malheureusement pas été accueillie avec un enthousiasme débordant par nos interlocuteurs. En mai dernier, l'ALV est revenue à la charge et a fait parvenir cette même demande par écrit auprès des 5 élu·e·s de l'arrondissement.



Pourquoi protéger les lieux collectifs, communautaires et institutionnels?

À l'instar de plusieurs résident·e·s du quartier, nous sommes particulièrement préoccupé·e·s par le rythme des transformations du quartier Villera-y et ses impacts sur la population locale. Les lieux de culte et ceux ayant un zonage institutionnel sont particulièrement attrayants pour les promoteurs immobiliers qui y voient l'occasion de spéculer en en changeant l'usage pour y construire des condos. C'est pourquoi il faut protéger ces lieux. Au cours des dix dernières années, plusieurs communautés religieuses ont vendu leur patrimoine à des promoteurs de condos.

En 2010, la communauté religieuse des Clercs de Saint-Viateur, propriétaire du bâtiment et de ses annexes situées au 7400, Saint-Laurent, les vend au groupe immobilier Thibault Messier Savard et Développements McGill. Le bâtiment principal, construit par les Clercs entre 1916 et 1921 était une institution d'enseignement qui s'adressait aux enfants et aux adultes sourds et muets. Dans les dernières années, la congrégation occupait et louait une partie de ses locaux à une trentaine d'organismes éducatifs, caritatifs et

religieux qui se sont retrouvés à la rue. La construction des condos Castelnau a été estimée à 85 millions\$ avec 4 phases comportant des unités variant entre 185 000\$ et 1 200 000\$.

En 2011, les Pères Rédemptoriste vendent au groupe Van Houtte leur terrain et bâtiments situés au coin des rues Lajeunesse et Crémazie. L'église St-Alphonse et le monastère sont transformés en édifices à bureaux, la salle paroissiale Saint-Anne est revendue à la coopérative La Scala et le parc est démoli pour y accueillir 8 étages de condos dont les prix varient entre 185 000\$ et 465 000\$. Les coûts du projet sont évalués à 80 millions\$.

En 2018, les religieuses de la *Société des Missions Étrangères de la province de Québec* vendent leur couvent situé au 8055, rue Casgrain. Knights Bridge en fait un projet de 11 unités de condos dont les prix variaient de 475 000\$ à 1 275 000\$ pour des unités de 474 à 2378 pi². Ce bâtiment, construit en

1957, avait toujours été occupé par des congrégations religieuses.

En 2019, une menace importante pesait sur le 955, Villeray, un bâtiment appartenant à la fabrique de la paroisse Notre-Dame-du-Saint-Rosaire. Fermé depuis 2004, cet ancien centre de loisir avait été notamment l'hôte de matchs de lutte et d'une salle de quilles. Un projet y était en cours avec la Maison St-Dominique et le GRT Groupe CDH, mais celui-ci a failli avorter, car la fabrique souhaitait vendre au plus offrant. Différentes pressions de la part des organismes du quartier, des élu·e·s et fonctionnaires de l'arrondissement ainsi que ceux du service de l'habitation de la Ville de Montréal ont dû être déployées pour « sauver » le projet in extremis.

En septembre 2019, nous apprenions, lors d'une assemblée publique de consultation, que le 8100 Chateaubriand qui appartenait à l'Église de Dieu centrale de Montréal était passée dans les mains de 9381-6098 QUEBEC INC qui en fera 14 condos et un rez-de-chaussée commercial. En 2014, la communauté religieuse avait comme projet de démolir l'église existante évacuée en 2011 en raison de déficiences structurelles et de construire un projet mixte combinant un nouveau lieu de culte, des espaces communautaires, des locaux administratifs ainsi que plusieurs unités de logements. Construite en 1912 par la Communauté Crystal Springs Mission, l'église de Dieu Centrale de Montréal a été occupée successivement par trois petites communautés religieuses, dont la communauté pentecôtiste qui en était propriétaire depuis 1985. Le site a notamment été l'hôte d'une action d'occupation en mai 2016 afin d'y revendiquer la construction de logements sociaux. Le promoteur s'est engagé à verser une contribution de 47 600 \$ au fonds pour le logement social conformément à la politique locale d'inclusion.

Arriverons-nous à nous doter d'une motion?

Dans un cafouillis impressionnant, la demande de résolution déposée par l'ALV n'a pas pu être adoptée lors de la rencontre du conseil d'arrondissement du 2 juillet dernier. Une élue de Projet Montréal a plutôt déposé une motion qui constitue une intention politique et non un avis de motion au sens de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*. Ainsi, à ce jour, cette motion n'a pas d'effet de gel sur l'émission de permis et il n'existe donc toujours aucun mécanisme pour protéger l'Église St-Grégoire-le-Grand ou encore Saint-Vincent-Ferrier qui nécessitent des investissements énormes pour leur entretien et qui pourraient si facilement être vendues à des intérêts privés.

Le Bulletin d'information de l'ALV 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 : Rey Noël Aguirre, Jasmin Bertin, Geneviève Breault Daniel Crespo, Maria José Del Carpio, Stéphane Doucet, Pierre Provençal, Sophie Rioux-Oliver.

Association des locataires de Villeray

7378 rue Lajeunesse, local 213

Montréal (Québec) H2R 2H8

Tél.: (514) 270-6703

alv@cooptel.qc.ca

Visitez notre site web au www.locatairesdevilleray.com

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