

le baux fixes

AVRIL
2014

BULLETIN DU COMITÉ LOGEMENT ROSEMONT

Tél. : (514) 597-2581 • Téléc. : (514) 524-9813

5350, rue Lafond, Montréal (Québec) H1X 2X2

• info@comitelogement.org • www.comitelogement.org

LES LOYERS SONT TROP CHERS!

STOPPONS

LES HAUSSES

CONTRÔLE OBLIGATOIRE
ET UNIVERSEL DES LOYERS
CRÉATION D'UN REGISTRE DES LOYERS
AVIS-TYPE OBLIGATOIRE POUR
LES MODIFICATIONS AU BAIL
RÉVISION DE LA MÉTHODE
DE FIXATION DE LA RÉGIE

**RASSEMBLEMENT
MÉTRO SAINT-MICHEL
13H00**

JOURNÉE DES LOCATAIRES 24 AVRIL 2014
MANIF NATIONALE
POUR LE CONTRÔLE DES LOYERS
MONTRÉAL
QUARTIER ROSEMONT

Les loyers sont trop chers, stoppons les hausses!

Le 24 avril 2014, c'est la Journée des locataires! Nous vous invitons au rassemblement qui aura lieu à **13h au métro St-Michel**. Ce sera l'occasion pour les membres du Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ) de revendiquer au nouveau gouvernement un contrôle des loyers obligatoire et universel.

Au programme, il y aura une manifestation à travers les rues du quartier Rosemont, un pique-nique politique au Parc Lafond, de la musique, de l'animation festive et beaucoup plus encore. Le RCLALQ en profitera pour rappeler ses revendications pour

- la création d'un registre des loyers,
- un avis-type obligatoire en cas de modification de bail,
- la révision de la méthode de fixation des loyers à la Régie du logement.

Toutes ces mesures favoriseraient un contrôle des loyers et donc une forme de prévention des abus au moment de renouveler un bail. Selon nos compilations, 8 locataires sur 10 reçoivent une hausse de loyer abusive chaque année. Les augmentations de loyers se font parfois avec des menaces de reprise de logement ou d'éviction; on sait qu'il y a aussi du harcèlement envers les locataires pour qu'ils et elles acceptent les hausses sans contester.

Pour les ménages à faible revenu, une hausse de loyer peut faire en sorte que l'on doit choisir entre manger et payer le loyer ou choisir entre payer nos médicaments ou acheter du linge à nos enfants et payer le loyer. Les familles ne devraient jamais avoir à choisir entre le paiement du loyer et le bien-être de leurs enfants. Les personnes âgées ne devraient jamais se faire brandir la menace d'une reprise de logement pour accepter une hausse de loyer.

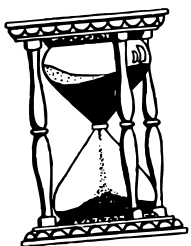
Chaque année, les loyers augmentent, mais le salaire minimum, les prestations d'aide sociale, les prestations de chômage et les allocations familiales n'augmentent pas ou si peu. Au contraire, bien souvent ces prestations diminuent suite à différentes coupures dans les services publics. Ces politiques d'austérité ont assez duré. Ce sont

toujours les mêmes qui doivent consacrer de plus en plus d'argent pour se loger avec de moins en moins de revenus.

Face à ces attaques contre les locataires, il est grand temps de riposter. Le 24 avril 2014, soyez dans la rue avec nous pour réclamer un contrôle obligatoire des loyers. Soyez solidaire avec l'ensemble des locataires du Québec et manifestez votre désaccord envers le gouvernement et la Régie du logement. Le 24 avril, stoppons les hausses! Pour plus d'information ou pour **confirmez votre présence, appelez au Comité 514-597-2581**.

Tant que le droit au logement ne sera pas respecté par les instances compétentes, le RCLALQ demande qu'il y ait un gel des loyers.

Attendre longtemps, personne n'aime ça



Le 19 février 2014, plusieurs actions du RCLALQ ont eu lieu contre les délais à la Régie du logement. Le Comité logement Rosemont s'est joint à une dizaine d'autres comités afin de manifester dans le métro et devant les bureaux de la Régie du logement au 1425 boul. René-Lévesque à Montréal. Nous avons passé plus de 2 500 dépliantes dans le métro pour l'occasion tout en simulant une salle d'attente sur les quais du métro de Montréal. Environ une centaine de militants et militantes ont participé à l'évènement.

Le but de cette action était de rappeler aux gens et au gouvernement que les délais d'attente sont en moyenne de 20 mois pour une cause civile générale comme dans les cas d'insalubrité, de réparations et de demande pour dommages-intérêts. Ces délais augmentent à environ 2 ans lorsque le ou la locataire ne demande qu'un remboursement ou une indemnité compensatoire. En plus de restreindre indument l'accessibilité à la justice, ces délais interminables nient directement le droit à la justice et donc, le droit au logement de ces locataires.

Le Comité tient à remercier profondément les membres qui sont venues manifester lors de cette journée.



L'assemblée publique du 2 avril :

MON LOGEMENT N'EST PAS À VENDRE

Le 2 avril dernier, un groupe de sept membres du Comité logement accompagné de Marie-Ève, stagiaire en travail social, ont invité les résidents de Rosemont à venir s'informer sur les enjeux entourant la gentrification et la conversion des immeubles locatifs en condos.

La protection du parc de logements locatifs étant l'une des priorités de l'année du Comité logement, le groupe de membres militants et engagés s'est penché sur les moyens à entreprendre pour informer et mobiliser les résidents par rapport à cet enjeu. Pendant douze semaines, ils se sont rencontrés pour bâtir un projet et l'ont brillamment mis en œuvre. Il s'agit de : Sylvie Chagnon, Noël Deslauriers, Marie-Rose Gilles, Francis Lapierre, Habib Bouzid, Serge Leclerc et Monique Morin.



Non seulement ces membres ont pensé tout le déroulement de l'assemblée publique du 2 avril dernier, mais ils ont aussi distribué des tracts aux passants sur la rue Masson, déposé des tracts dans les boîtes aux lettres des résidents du Vieux-Rosemont et apposé des affiches dans le quartier. D'autres membres de l'organisme ont aussi donné un coup de main et plus de 4000 tracts ont été distribués.

Ils et elles ont prévu de A à Z le déroulement de l'assemblée publique. En plus d'être une soirée informative sur les problématiques liées à la conversion en condo, cet événement avait pour objectif de faire connaître les recours et les moyens à entreprendre pour contrer, individuellement ou collectivement, ces phénomènes de plus en plus en vogue dans le quartier.

Plus de vingt personnes ont pris part à l'activité. La soirée a débuté avec des sketches écrits, réalisés et joués par les membres.

Ceux-ci présentaient des situations vécues par les locataires victimes de la conversion en condo. Les impacts de la gentrification dans Rosemont y étaient bien décrits : on a pu y comprendre les moyens détournés, comme les reprises de mauvaise foi ou les évictions pour agrandissement, qu'utilisent les promoteurs immobiliers pour pousser les ménages à plus faible revenu hors de leur quartier. Sophie Sénécal, organisatrice communautaire au Comité logement du Plateau Mont-Royal, nous a présenté les problématiques spécifiques à la **conversion des immeubles locatifs en condos** : l'augmentation du coût de tous les loyers du quartier dû à la rareté de logements disponibles sur le marché, le harcèlement envers les locataires, l'achat du bail, etc. Elle a aussi exposé les recours possibles.

Pour finir, nous avons discuté des actions possibles à réaliser en vue de contrer les conversions des logements locatifs en condos. Plusieurs stratégies ont été lancées. Par exemple, il est essentiel d'aller voir les résidents des zones touchées dans le but de les informer et de donner de la visibilité à la cause. Une autre stratégie serait de parler régulièrement aux élus et de prendre part aux conseils d'arrondissement pour montrer fermement notre position. Dans tous les cas, nous avons soulevé l'**importance d'être solidaires entre locataires et de se regrouper pour être plus forts**. Notre rapport de force est ce qui pourrait nous permettre de faire changer les lois.

Le 16 avril, le Comité a organisé une action tintamarre et un point de presse dans le but de dénoncer la conversion en condo. L'évènement s'est déroulé devant un immeuble du boulevard Saint-Michel qui a récemment été converti et dont les logements locatifs sont maintenant à vendre en condo.



Encore une campagne électorale au Québec ! Un nouveau gouvernement majoritaire.



Une campagne électorale, c'est toujours un moment privilégié pour faire connaître et faire entendre les revendications pour le droit au logement et pour la lutte à la pauvreté. De façon non-partisane, le Comité a mobilisé ses membres pour participer aux divers événements :

- Soirée d'échange avec les candidats locaux à Rosemont;
- Lettre envoyée aux candidats locaux pour demander des engagements en faveur du droit au logement;
- Manifestation nationale contre l'austérité à Montréal organisée par la Coalition opposée à la tarification et à la privation des services sociaux;
- Actions tintamarres avec le FRAPRU pour interpeler les chefs des principaux partis;
- Questions écrites aux candidats pour préciser les engagements en logement social

Le FRAPRU a analysé les propositions des partis politiques sur le logement social et la lutte à la pauvreté. Selon lui, les engagements des trois principaux partis (PLQ, PQ, CAQ) sont loin d'être à la hauteur des besoins. Le FRAPRU juge que seul Québec Solidaire (QS) a pris la juste mesure du défi en promettant la réalisation de 50 000 logements sociaux en cinq ans et un revenu minimum garanti. Le regroupement accorde la seconde place au Parti Québécois (PQ) pour son engagement à réaliser 15 000

logements abordables en 5 ans. Le Parti libéral (PLQ) arrive derrière; il a finalement promis qu'il ferait « au moins autant que le PQ ». Quant à la Coalition Avenir Québec (CAQ), elle arrive bonne dernière, elle n'a aucun engagement à développer des logements sociaux.

De son côté, le RCLALQ a transmis son cahier de revendications. Sur les enjeux principaux du contrôle des loyers et de la protection des logements locatifs, deux partis en ont fait référence durant la campagne : QS et le PQ.

Les membres de l'organisme ont fait valoir leurs points de vue à la soirée d'échange organisée par la CDC de Rosemont, le 26 mars. Ils ont posé des questions sur les hausses de tarifs, la protection des logements, le revenu garanti. Les candidats ont tous nommé le logement comme enjeu prioritaire pour le quartier. Il s'agit là d'une déclaration sur laquelle nous reviendrons assurément lorsque l'un des candidats sera élu.

Le futur député devra passer de la parole aux actes et s'engager de diverses façons pour faire avancer le droit au logement dans Rosemont. Grâce à un militant de la Priorité logement, une captation vidéo de la soirée est disponible, sur le site de la CDC de Rosemont www.cdcremont.org

Le 8 avril au matin, on s'est réveillé avec un gouvernement libéral majoritaire dirigé par M. Philippe Couillard.

- Qui sera responsable de l'habitation ?
- Qui sera à la tête du Ministère qui finance les organismes de défense de droit ?
- Que nous réserve le budget que les libéraux vont déposer ?

L'absence d'engagements du PLQ n'est pas rassurant. La lutte pour le droit au logement et pour la justice sociale reprend de plus belle. Soyez prêt et prête à contribuer.



**N'oubliez pas de
renouveler votre adhésion
au Comité logement**

L'assemblée générale du Comité logement arrive avec le printemps. N'oubliez pas de renouveler votre carte de membre. Seul les membres et les sympathisants en règle recevront leur avis de convocation à participer à cet important rendez-vous annuel qui se tiendra le mardi 17 juin au 5350 Lafond.

Les gouvernements changent, les besoins demeurent...

Les candidats aux élections provinciales dans Rosemont présents à la soirée d'échange du 26 mars dernier ont tous reconnu le logement comme enjeu principal dans le quartier! C'est donc dire que les citoyennes et citoyens s'étant exprimés au sein de la démarche DRE2 et lors des récentes élections municipales ont été entendus. Au delà de la reconnaissance des besoins, que fera le parti Libéral, maintenant largement majoritaire, pour les mal-logés du Québec?

Il faudra répéter aux élus des différents paliers de gouvernement qui prétendent agir dans notre intérêt, qu'ils ont les moyens et le devoir de mettre en place des mesures concrètes pour donner accès à du logement que l'on peut réellement se payer. Il faudra leur faire comprendre que l'accès à la propriété, même subventionnée, n'est pas une option pour les ménages à faibles et modestes revenus et que les logements dits «abordables» ne répondent pas aux besoins si leur coût dépasse 30% des revenus des locataires.

Actions citoyennes en cours

A Rosemont, la Priorité logement travaille à promouvoir la mise en réserve de terrains et bâtiments pour le développement de logement social et communautaire. Le but : éviter la spéculation immobilière qui profite aux promoteurs privés et garantir des espaces pour le développement futur. Le groupe s'affaire à identifier les sites potentiels qu'il soumettra à l'attention du BRIC, instance chargée du développement dans le quartier. De plus, nous souhaitons soutenir l'avancement des projets en cours, tel que les négociations pour l'inclusion de logements sociaux et communautaires sur les sites Alphonse-Desjardins et les anciennes Shop Angus. Nous travaillons actuellement à organiser une action publique sur cette question. Bientôt, nous partirons à la recherche d'appuis auprès de la population, des instances de concertation et des décideurs. Bienvenue à ceux et celles qui veulent en savoir plus et aider à l'organisation.



Depuis un peu plus de trois mois déjà, nous avons travaillé en collaboration avec le Comité logement Rosemont. Nous sommes six étudiantEs au baccalauréat en Travail social à l'Université de Québec à Montréal (UQÀM). Dans le cadre d'un cours de mobilisation et d'action collective, nous avons eu la chance de vivre une expérience fort enrichissante. Nous avons pu collaborer avec une organisation dynamique, active et impliquée au sein de la population de Rosemont, à l'écoute des besoins des locataires et prête à lutter pour l'amélioration de leurs conditions de vie. Nous avons beaucoup appris de cette expérience.

À partir des demandes de l'organisme, nous nous sommes investiEs dans une campagne de sensibilisation et d'éducation populaire sur la hausse des loyers. Nous avions comme objectif d'outiller la population de Rosemont contre les hausses abusives des loyers. Nous avons rencontré des

Campagne contre les hausses de loyer MobiliséEs contre la hausse des loyers!

gens lors des assemblées populaires du Comité logement, dans une clinique d'impôt, dans des banques alimentaires et dans des cuisines collectives. Nous avons aussi fait du tractage dans deux secteurs du quartier. Dans tous ces endroits, nous étions susceptibles de trouver des locataires les plus affectéEs par la pénurie de logements accessibles et la précarité que cela entraîne. Dans la même idée de lutter pour l'accès au logement, nous avons invité les gens à la grande manifestation nationale qui se déroulera le 24 avril, lors de la Journée des locataires. Nous avons tenté de recruter des gens dans le quartier de Rosemont, mais également dans la population de l'UQAM et dans notre entourage, afin de créer un réseau de solidarité plus large. Parce qu'ensemble, nous partageons le désir commun de mettre sur pied des outils pour contrer les hausses abusives de loyer sous toutes ses formes.

Au plaisir de vous y voir!

Marie-Philippe Drouin, Gaétan Russo, Katherine Chartier-Lacombe, Charles-Hugo Desroches, Ariane Lalande-Devine et Magda Sabrina Arbour. ÉtudiantEs en Travail social à l'UQÀM.

Des nouvelles de la table de concertation en logement social, Bâtir Rosemont par l'innovation et la concertation, le BRIC

C'est le BRIC qui est chargé d'identifier les terrains potentiels pour développer du logement social, d'obtenir des engagements en vue de la vente du terrain et de recommander un promoteur communautaire, coopérative ou OBNL d'habitation et de se faire reconnaître par les élus locaux comme le « leader » en développement du logement social.

Rencontre avec le maire Croteau suite aux élections municipales

Une délégation du BRIC (dont la coordonnatrice du Comité) a rencontré le maire en février dernier dans le but de connaître ses intentions face au logement social. Il nous a appris qu'il allait bonifier l'inclusion de logements sociaux dans les projets résidentiels : à partir d'un projet de 50 unités, un promoteur devra inclure 20 % de logements sociaux. C'est un gain important.

Site Alphonse-Desjardins

Le site qui intéresse particulièrement les membres du BRIC cette année est celui du Centre Alphonse-Desjardins dans l'Est du quartier, au coin des rues Saint-Zotique et Viau. Ce n'est pas nouveau, ça fait presque dix ans que c'est dans les cartons mais il y a de lents développements. Nous avons appris que l'ensemble du site fera partie de la transaction de vente entre la Commission Scolaire de Montréal (CSDM) et la Ville de Montréal. Il devrait donc y avoir un espace pour un petit immeuble de logement social. En attendant que les négociations soient complétées, nous pouvons en profiter pour faire connaître les besoins des locataires en particulier auprès des élus de l'arrondissement Rosemont-La-Petite-Patrie, le maire M. Croteau et le conseiller de district de Marie-Victorin, M. Guillaume Lavoie. Vous pouvez leur parler en vous présentant au conseil d'arrondissement, voir les dates sur le site www.ville.monreal.qc.ca ou par téléphone 514-868-3931. C'est important de le faire parce les terrains sont de plus en plus rares et que d'autres groupes peuvent avoir un intérêt sur ce site.

Site de la Société de Développement Angus (SDA)

La SDA est propriétaire des terrains situés à l'extrémité ouest du site Angus. Elle a pour mission principale la création d'emplois en mettant les terrains à la disposition d'entreprises qui ont des vocations variés : privées, économie sociale, institutionnelles. La SDA propose un 2e plan d'aménagement afin de compléter la valorisation du site; on y trouve un nouveau volet : le développement résidentiel. Les entreprises qui s'installeront sur le site devraient offrir 1550 emplois et la portion résidentielle prévoit la construction d'environ 250 unités d'habitation.

Étant donnée que la SDA a la mission de répondre aux besoins de la population locale, le BRIC est interpellé par ce projet afin d'y inclure du logement social et communautaire. Après consultation avec ses membres, BRIC a retenu la position suivante : le site résidentiel devrait offrir à moitié du logement privé (sous forme de condo ou autres) et à moitié de l'habitation sociale. Cette position a été présentée lors d'une rencontre en mars avec le directeur de la SDA, M. Yaccarini qui est favorable à l'inclusion de logements sociaux. Toutefois les deux parties n'ont pas les mêmes objectifs; la SDA s'est avancé avec un maigre 15 % d'inclusion. Mais M. Yaccarini est ouvert à de nouvelles propositions dans la mesure où son montage financier est respecté. Le BRIC délègue *Bâtir son quartier* pour la prochaine étape et reprendra la négociation ensuite.

Projet Loggia-Pélican

Avec le printemps nous arrive des effluves de première pelletée de terre ! Le mardi 8 avril alors que les requérantEs du comité assistaient à la Table des RequêteurEs (TDR), le projet Pélican recevait finalement l'aval du Conseil d'Arrondissement. Liette Beaulieu, représentante de la TDR au Conseil d'administration de loggia-Pélican assistait à la séance. Elle a remercié les éluEs d'avoir adopté le projet. La conseillère du district du Vieux-Rosemont s'est montrée touchée et s'est réjouie de la présence de Liette. Il faut croire que les promoteurs de condos, trop occupés à spéculer, sont plutôt discrets lors de l'adoption de leurs projets.

Au moment d'écrire ces lignes les membres du Conseil d'administration de Loggia-Pélican se préparent pour la signature des plans définitifs. Cette opération importante se fera en présence des architectes et du promoteur Réseau Sélection, responsable de la construction du projet. Parallèlement, le promoteur devrait avoir obtenu son permis de construction suite à l'adoption du projet par l'arrondissement. Ces deux étapes sont préalables à l'obtention de l'engagement définitif avec la Société d'habitation du Québec. Le chantier de construction pourra se mettre en branle. Il durera 16 mois et l'entrée dans les logements devrait se faire à partir du mois d'octobre 2015.

Recherche de logement et déménagement : le 1^{er} juillet s'en vient

Le 1^{er} juillet arrive à grand pas et avec lui vient généralement un déménagement pour beaucoup de locataires du Québec. Si vous avez eu un problème de punaises de lit dans les derniers mois, il est important de prendre les précautions nécessaires pour ne pas déménager aussi les punaises de lit. Nous avons un dépliant gratuit à cet effet à notre bureau.



Le Comité tient également à vous rappeler que vous avez le droit de céder votre bail à une autre personne. Cette procédure vous permet de vous décharger de vos obligations légales envers le bail et le logement tout en prévenant les hausses de loyer abusives quand un locataire quitte son logement. Contactez-nous pour plus d'information à ce sujet ou pour obtenir une lettre-type.

Vous débutez votre recherche pour un nouveau logement? Comment s'y prendre, quoi faire lors de la visite, quels sont les renseignements que je peux dévoiler? Le propriétaire exige une

vérification de crédit et il demande un endosseur. Bien normal de se poser toutes ces questions; vous pourrez trouver des réponses en consultant notre brochure *La recherche de logement et la discrimination* sur notre site www.comitologement.org sous l'onglet Nos activités/droits des locataires/fiches thématiques.

Plusieurs questions nous viennent généralement à l'esprit lors de la signature d'un nouveau bail. Par exemple, un propriétaire ne peut pas vous demander un dépôt de sécurité ni vous demander plus que le paiement du premier mois de loyer en avance. Les règlements d'immeuble sont parfois truffés de clauses abusives relatives à l'utilisation du logement ou aux frais reliés à différentes procédures administratives. En cas de doute, contactez-nous et nous nous ferons un plaisir de répondre à vos questions.

N'oubliez pas de mettre votre requête à jour !

Vous avez mis votre nom sur la liste du Comité pour un logement? N'oubliez pas de nous communiquer vos nouvelles coordonnées si vous déménagez. Même chose si vous avez des changements à votre situation (revenu, téléphone, nouvel enfant, etc)

MERCI À MARGOT



C'est aussi la fin de contrat pour Margot Olivera qui a relevé le défi du poste d'agente à l'accueil depuis le mois de septembre 2013. C'est un travail très exigeant : répondre au téléphone, écouter les locataires, comprendre leurs demandes, référer aux bonnes personnes. Accueillir les locataires au bureau, leur proposer la documentation, les mobiliser pour les actions, les inscrire comme membres ou requérants. Et aussi préparer la soupe avec les bénévoles. Margot a fait tout ça avec

cœur, avec ouverture, avec précision. Nous la remercions et lui souhaitons une bonne continuation sur le marché du travail ou dans d'autres réalisations.

MERCI AUX STAGIAIRES



Avec le printemps qui arrive à nos portes, arrive aussi la fin de stage de nos stagiaires en droit de l'Université de Montréal, Ély et Pénélope, ainsi que notre stagiaire en Travail Social de l'Université du Québec à Montréal, Marie-Ève Melanson. Nous voulons souligner leurs contributions, implications et leur professionnalisme dans la défense des droits de locataires. En plus, leurs présences, empreintes d'enthousiasme, dans les manifestations et les actions publiques ont été bien appréciées.

Merci Ély et Pénélope pour avoir orienter et renseigner les locataires du quartier, concernant leurs droits ; c'était une grande contribution pour améliorer les conditions de vie. Merci Marie-Ève pour ton implication et ton dynamisme dans la vie associative du comité et de nos membres. Ta contribution dans l'organisation de l'Assemblée Publique du 2 avril sur la protection du parc de logements locatifs a démontré ton engagement pour le droit au logement.

Bon succès à toutes et nos meilleurs vœux dans vos vies professionnelles !

ACTIVITÉS PRINTEMPS 2014

AVRIL	ACTIVITÉS	LIEU	HEURE
Jedi 24	Journée des locataires	Méto St-Michel	13h00
MAI			
Mardi 13	Table des requérants	Centre Lapalme	18h30
Vendredi 16	Manifestation nationale pour le logement social	À Québec	Inscription 514-597-2581
Mercredi 20	Priorité logement	Centre Lapalme	19h00
Jedi 29	Assemblée logement	Centre Lapalme	12h00
JUIN			
Mardi 17	Assemblée générale	Centre Lapalme	18h30

FORMATIONS PRINTEMPS 2014

Toutes les sessions sont gratuites, au Centre Lapalme, 5350 rue Lafond, inscription obligatoire.

JUIN	FORMATION	LIEU	HEURE
Mardi 3	Formation logement social	Centre Lapalme	18h30



COMITÉ LOGEMENT
ROSEMONT

5350, rue Lafond
Montréal (Québec) H1X 2X2
Téléphone : (514) 597-2581
Télécopieur : (514) 524-9813
info@comitelogement.org
www.comitelogement.org

