

COMMISSION POPULAIRE ITINÉRANTE
SUR LE DROIT AU LOGEMENT
DU FRAPRU

MÉMOIRE DU COMITÉ LOGEMENT ROSEMONT

Montréal, le 7 novembre 2012

LE DROIT AU LOGEMENT : UNE ILLUSION POUR PLUSIEURS LOCATAIRES DE ROSEMONT

Le Comité logement Rosemont : un organisme dynamique

Le Comité logement Rosemont est un organisme communautaire autonome mis sur pied en 1977 pour **défendre et promouvoir les droits des locataires** du quartier Rosemont. Il réalise sa mission en offrant aide, conseils et références aux locataires, ainsi qu'en appuyant le développement du logement social. Le Comité logement fonctionne essentiellement grâce à **l'implication des membres** et au soutien financier de *Centraide et du Secrétariat à l'action communautaire autonome et aux initiatives sociales (SACAIS)*. Les principes de l'éducation populaire autonome sont à la base des activités de vie associative et des actions collectives.

Au niveau local, comme membre de la *Corporation de Développement Communautaire (CDC) de Rosemont*, le Comité s'implique dans les initiatives locales afin de contribuer à l'amélioration des conditions de vie des citoyenNES du quartier. Il est aussi un acteur important au sein de la table sectorielle *Bâtir Rosemont par l'Innovation et la Concertation (BRIC)*, l'instance locale responsable du développement du logement social. De plus, le Comité est le répondant pour la priorité *logement* de la démarche de participation citoyenne Décider Rosemont Ensemble.

Au niveau national, le Comité est membre des deux regroupements pour le droit au logement : le Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU) et le Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ). Il s'implique dans les actions de mobilisation et il revendique en priorité le développement de 50 000 logements sociaux d'une part et un contrôle des loyers d'autre part.

L'organisme répond à plus de 3 000 demandes d'information par année de la part de locataires aux prises avec des problèmes de logement. De plus, il tient à jour une liste de près de **1 300 ménages qui ont fait une requête de logement social** dans Rosemont.

Dans ce mémoire, nous ferons état de quelques problèmes vécus par les locataires du quartier et les membres de l'organisme. Nous soulèverons aussi des problématiques communes à plusieurs groupes du quartier.

Les loyers sont trop chers

Le Comité reçoit les locataires à la recherche d'un logement social dans le quartier et offre un atelier d'information sur le sujet. Depuis presque 10 ans, il tient une liste de requérants pour ceux et celles qui veulent obtenir un logement social lorsque des nouveaux projets d'OBNL ou de coop d'habitation se développent à Rosemont.

Il est important de souligner que le nombre de ménages inscrits sur la liste en octobre 2012 s'élève à 1300. À chaque jour, des locataires viennent s'inscrire parce qu'ils ne sont plus capables de payer leur loyer. La raison principale qui motive les requérants à demander un logement social, c'est qu'ils paient trop cher leur logement actuel. En effet, 90 % d'entre eux sont éligibles au supplément au loyer, une subvention qui permet de fixer le loyer à 25% de son revenu. En moyenne, le revenu annuel de ces ménages requérants est de 19 908 \$ et le loyer est de 540 \$ ce qui porte le taux d'effort à 33 %. Au cours des quatre dernières années seulement, 950 ménages se sont inscrits sur la liste.

À Montréal, les listes d'attente débordent; que ce soit dans les comités, à l'office municipal d'habitation etc... Le temps d'attente pour obtenir un logement social a dépassé les bornes.

Bien que les hausses de loyer soient encadrées par la Régie du logement, c'est la loi du libre marché qui prime. Les locataires reçoivent des hausses abusives ou des hausses non justifiées et par méconnaissance de leurs droits, ils et elles acceptent. D'année en année, d'un 1er juillet à l'autre, le loyer ne cesse d'augmenter. On veut nous faire croire que c'est le prix du marché qui l'exige... Mais entretemps, le taux d'effort des ménages à faible revenu ne cesse d'augmenter; c'est un combat de tous les jours pour arriver à se loger, manger, se déplacer et se vêtir.

C'est le droit au logement que nous exigeons et nous croyons que c'est possible :

- par un financement accru d'unités de logements sociaux, la revendication de 50 000 portée par le FRAPRU;
- par un contrôle des loyers, la revendication portée par le RCLALQ.

Vivre et vieillir à Rosemont, un défi pour les aînés

Bien que le quartier se transforme lentement, les personnes de 65 ans et plus constituent un groupe très important dans le quartier, en particulier dans le secteur Est: elles forment 17 % de la population totale. C'est une population qui vieillit au féminin; 64 % des 14 320 aînés sont des femmes pour la plupart locataires. Pour plusieurs, la source de revenu se limite à la rente de vieillesse et au supplément de revenu garanti qui totalise 12 000 \$ par an. Autant dire que cela représente un état de pauvreté qui a des conséquences grave sur la santé physique et mentale et qui pousse régulièrement à faire le choix entre manger, payer ses médicaments ou le loyer.

En plus de la difficulté à payer le loyer, l'accessibilité universelle est un problème majeur. En effet le parc locatif est constitué de nombreux duplex et triplex. Ainsi les aînés qui habitent à l'étage éprouvent de grandes difficultés à monter les escaliers particulièrement en hiver. Plusieurs restent à la maison et limitent leur déplacement.

Les groupes sont fortement mobilisés pour contrer l'isolement des aînés et les abus dont ils sont victimes. Le Comité participe à cet effort collectif afin que les aînés puissent avoir accès à un logement qui convienne à leurs besoins, à leur capacité financière et à la légère perte d'autonomie.

Un défi est de Casser maison et de rester à Rosemont sans se ruiner et en gardant son autonomie. Les options les plus connues sont la résidence offrant de nombreux services souvent payants ou l'hébergement en résidence familiale pour les personnes ayant une plus grande perte d'autonomie. L'habitation communautaire fait partie des solutions avec des immeubles exclusivement réservés aux aînés en légère perte d'autonomie (volet 2) ou avec des projets de mixité. Lorsqu'un OBNL d'habitation se développe dans un quartier, les aînés y voient une réponse à leur besoin. Un tel milieu de vie permet de rester dans le quartier, de conserver le réseau familial et sociocommunautaire, ainsi que de garder ses habitudes de consommation et de loisir.

Mais il faut savoir que les loyers économiques appliqués dans le volet 2 du programme AccèsLogis sont très élevés. Il faut prévoir un loyer d'environ 800 \$ pour un 3 ½ et à cela s'ajoute les frais des repas et activités pour un total de 1000 \$. À ce point, il ne s'agit plus vraiment d'une solution...

Un autre défi est de promouvoir la défense des droits auprès des aînés qui sont fréquemment visés par les hausses abusives de loyer et les demandes non fondées de reprises de logement. Pour ceux et celles qui habitent dans le même logement depuis plusieurs années et souvent directement au-dessus du propriétaire occupant, on constate qu'il est très difficile d'accepter d'entreprendre un recours et de contester une décision du propriétaire. C'est l'ignorance de la loi, la crainte de perturber les relations avec le propriétaire ou de perdre son logement qui sont les principaux freins.

C'est le droit au logement que nous exigeons et nous croyons que c'est possible

- par une révision des loyers économiques en particulier pour le volet 2 du programme AccèsLogis
- par un financement accru des programmes de soutien à domicile

Le parc de logements locatifs est menacé

Depuis quelques mois, les appels de locataires visés par une conversion de logement en condo indivise sont de plus en plus nombreux. En effet, en se promenant dans le quartier, on voit des pancartes d'agent immobilier sur des immeubles de plus de six logements. Ce phénomène est alarmant puisque qu'il réduit le parc de logements locatifs au moment même où la construction résidentielle n'en a que pour les condos.

Pour un quartier qui est encore aujourd'hui composé à 71 % de ménages locataires, cette nouvelle tendance est choquante et inquiétante. Les locataires des immeubles visés se font demander de quitter leur logement parfois sans compensation. S'ils refusent, les propriétaires leur font la vie dure, c'est à dire que les locataires sont victimes d'harcèlement. Certains propriétaires finissent par offrir des « primes de départ » qui nous font croire que les profits espérés sont très importants.

Présentement, ce type de conversion échappe au contrôle de la Régie du logement. Il est urgent :

- d'harmoniser la législation pour que toutes les conversions, divisées et indivises, aient le même encadrement juridique, revendication portée par le RCLALQ.

Pour exercer ses droits comme locataires, il faut être fait fort

Il existe des ressources telles que la Régie du Logement, le Comité Logement Rosemont et autres organismes pour nous renseigner sur nos droits. L'éducation à nos droits en matière de logement est une des missions du Comité.

En tant que locataire, la connaissance de nos droits et obligations en matière de logement est souvent approximative. Pour contrer cela, le Comité organise des formations, encourage la création d'association de locataires et informe de leurs droits les personnes qui se présentent à ses services individuels. Nous observons que la connaissance des droits est proportionnelle à une prise de conscience et de parole des personnes.

Cette conscientisation envers le droit au logement redonne le pouvoir aux individus de s'organiser et de se faire respecter. Dans le quartier Rosemont, la plupart des abus de la part des propriétaires s'effectuent lorsque les locataires ne connaissent pas leurs droits. Ils croient la parole qui leur est dite (exemple : Si tu n'acceptes pas l'augmentation, tu vas perdre ton logement, etc.). Il faut en effet une bonne dose de pouvoir et de force d'agir pour exercer ses droits parce que le parcours de la défense est long et parsemé d'embûches.

Les locataires qui décident de prendre des recours légaux doivent être armés de patience étant donné les délais excessifs à la Régie du logement pour obtenir une audience. Ils font souvent face à un propriétaire qui réagit en adoptant une attitude méprisante, en menaçant le locataire d'éviction, en coupant le chauffage. Bref on constate souvent la présence de l'intimidation et/ou du harcèlement lorsque le locataire exerce ses droits.

L'accompagnement par le Comité logement et l'encouragement par ses pairs lors des activités de vie associative s'avèrent essentielle pour aller au bout de l'exercice de défense des droits.

C'est le droit au logement que nous exigeons et nous croyons que c'est possible

- par la réduction des délais à la Régie du Logement, revendication du RCLALQ;
- par un financement accru des organismes de défense des droits des locataires, revendication du Regroupement des organismes de défense des droits.

Conclusion

Nous avons relaté ici quelques aspects seulement de la situation problématique des locataires de Rosemont. Avec près de 35 000 ménages locataires, il y a de nombreux cas spécifiques et des tendances qui se répètent année après année. Nous vous remercions de l'attention que vous porterez à ce mémoire et souhaitons que le rapport des commissaires contribuera à la reconnaissance officielle du droit au logement et à son respect.